

# القسمة

واستعمال وإدارة المال الشائع

ودعوى الفرز والتجنيب ( دعوى القسمة )

فى ضوء أحكام النقص القديم والحديث  
وتطبيقاتها العملية

الأستاذ

السيد عبد الوهاب عرفة

المحامى لدى محكمة النقص

الناشر

المكتب الفنى للموسوعات القانونية

الاسكندرية - ستانلى - ش الهدايا

٠١٢١٧٤٤٧٢٧

ت : ٥٢٢٨٥٠٢ / ٣





# القسمـة

واستعمال وإدارة المال الشائع

و

دعوى الفرز والتجنيب ( دعوى القسمـة )

فى ضوء أحكام النقض القديم والحديث  
وتطبيقاتها العملية

الأستاذ

السيد عبد الوهاب عرفة  
المحامى لدى محكمة النقض

الناشر

المكتب الفنى للموسوعات القانونيه

الإسكندريه - ستانلى - ش الهدايا ٥٢٢٨٥٠٢ / ٠٣

٠١٢١٧٤٤٧٢٧



\* بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ \*

\*\* سَبِّحْ اسْمَ رَبِّكَ الْأَعْلَى الَّذِي خَلَقَ فَسَوَّى وَالَّذِي قَدَّرَ فَهَدَى وَالَّذِي أَخْرَجَ  
الْمَرْعَى فَجَعَلَهُ غُثَاءً أَحْوَى \*\*

\* صدق الله العظيم \*

\*\*أيه ١، ٢، ٣، ٤ من سورة الأعلى\*\*



## مقدمة

الشيوع هي حالة تنتج غالبا عن ( الميراث ) بموت صاحب العقار تاركا أكثر من فرد من أولاده الى جانب الزوجة أو قد تكون متوفيه وينتج عن ذلك ( نزاعات ) حول ( الادارة ) ، ونزاعات حول ( التصرف ) ، تنتهي اما ( بالقسمة الرضائية ) ( اتفاقا ) ، أو ( القسمة القضائية ) اذا تعذر الاتفاق ويكون ذلك بدعوى ترفع امام ( المحكمة الجزئية ) الواقع بدائرتها عقار النزاع ( مهما كانت قيمة ذلك العقار ) ( المادة ٨٣٦ / ١ مدنى وم ٣/٤٣ مرافعات ) .

وللقسمة الناجمة عن ذلك ذا ( أثر رجعى ) ، فيعد الشريك المشتاع ( مالكا ) منذ ( قيام حالة الشيوع ) ويلزم للاحتجاج بها على (الغير) ( تسجيلها أمام مكاتب الشهر العقارى المختصة ) ، أما فيما بين المتقاسمين فان للقسمة حجيتها ، فهي ملزمة لكافة الشركاء المتقاسمين لاحتجاج الى تسجيل فيما بينهم .

وفى النهاية أسأل الله العلى القدير ان يحوز هذا  
البحث رضا الجميع عنا  
والله ولى التوفيق .....

المؤلف

## دراسة وتقسيم

يحتوى هذا الكتاب على ( سبعة أبواب ) خاصة بالمال الشائع وما ينتج عن البقاء فيه من مشاكل سواء فى الاستعمال والادارة ، أو التصرف .

\*فى الباب الاول : نتحدث فيه عن الملكية الشائعة بوجه عام وتعريفها وماهيتها ، واختلافها عن غيرها من الملكيات والحقوق الأخرى ، ومصادر الشروع وأحكام النقص فيها .

\*وفى الباب الثانى : قسم الى أربعة فصول ، ويتحدث عن استعمال وادارة المال الشائع ، ويقسمها الى ادارة معتادة وشروطها وما تبيحه من سلطات ، والادارة غير المعتادة وشروطها وما تجيزه من سلطات ، وأحكام النقص بخصوص كل منها ونتحدث فى نهايته عن حفظ المال الشائع ونفقاته ومصاريفه والملزم بها ، وأحكام النقص الصادرة بخصوصها من التطبيق العلمى .

\*وفى الباب الثالث: نتحدث عن التصرف فى المال الشائع ، ونقسمه الى أربع فصول :-

فى الفصل الأول : نتحدث عن تصرف جميع الشركاء فى المال الشائع كله

وفى الفصل الثانى : عن تصرف أغلبية الشركاء المالكة ثلاث أرباع المال الشائع والشروط اللازمة لذلك .

@وفى الفصل الثالث : نتحدث عن تصرف الشريك المشتاع فى حصته مشتاعه ، وماذا لو أقام بناء فى حدود حصته ، وماذا لو تجاوز حدود نصيبه . وماذا لو تصرف فى جزء أكبر من نصيبه ، وماذا لو تملك نصيبه بالحيازة بالتقادم ، وماذا لو تعد حدود وضع يده مجاوزا نصيبه



بنية تملك نصيب باقى الشركاء وشروط ذلك ، وماذا لو تصرف بالبيع فى حصته المشاعة لمشتري ثان سارع بتسجيل تلك الحصّة قبل ان يسجل المشتري الأول ذات الحصّة . ثم نتكلم فى نهاية ذلك الفصل عن شروط أخذها بالشفعة من باقى الشركاء وهل يجوز ذلك حال بيعها لى شريك آخر مشتاع غير أجنبى ؟ وحال قسمة شقق العقار مهايأه مكثية وبقاء الشيوع فى الأرض هل يؤثر ذلك على الحق فى الأخذ بالشفعة ؟ وماذا لو أقام الشريك بناء مكون من شقق لبيعها هل يعنى ذلك تنازلهم عن الحق فى الأخذ بالشفعة ؟ وماذا لو تعدد البائعون لحصة مشاعة وأخذ نصيب البعض منهم بالشفعة هل تجوز الشفعة فى تلك الصفقة ؟ ثم نتقل للحديث عن حقوق الشريك المشتاع وهل يجوز للشريك المشتاع ترتيب حق انتفاع على حصته الشائعة ، وماذا لو رهن الشريك المشتاع حصته ؟ وما مصير الرهن اذا تمت القسمة قبل حلول أجل الدين المضمون برهن تأمين رسمى ؟ وما الحكم فى حالة الرهن الحيازى ؟ وما حكم الرهن الرسمى اذا اختص أحد الشركاء بكل المال بعد اجراء القسمة أو بيع المال بالمزاد العلنى ورسا على أحد الشركاء ؟ وما حكم تصرف الشريك المشتاع فى المال المشتاع كله ؟ ثم نتحدث عن دعوى استرداد أحد الشركاء لحصة شائعة باعها لآخر (أجنبى ) وليس شريكا مشتاعا وشروطها واجراءاتها وآثارها ، والفرق بين دعوى الاسترداد ودعوى الشفعة ، وحكم النقض الشهير الصادر فى هذا الموضوع . ونتحدث فى نهاية ذلك الموضوع عن عدم قابلية دعوى الاسترداد للتجزئة ؟ وأحكام النقض الصادرة فى دعوى الاسترداد بصفة عامة ، ونفرق فى النهاية بين دعوى

الاسترداد ودعوى الرد الشخصية . ثم نورد ملاحظات عامة  
منتهيا بمقتطفات من أحكام النقض فى دعوى الاسترداد واحوال سقوط  
الحق فى دعوى الاسترداد . ثم نورد فى نهاية ذلك الفصل لصيغة  
دعوى استرداد شريك مشتعاح حصاة مشاعة مباعاة لأجنبى ؟

@فى الفصل الرابع والاخير من الباب الثالث : نتحدث عن تصرف الشريك  
المشتعاح فى حصته مفرزة ماحكمه ؟ وما مركز المشتري منه وما  
موقف باقى شركائه ؟ ثم نتحدث عن القسمة ، وانها ليست سببا صحيحا  
للتملك بالتقادم الخمسى باعتبارها مقررة للحق وليست ناقلية ، وهذا  
الاخير هو المطلوب فى السبب الصحيح الذى نصت عليه م ٩٦٩  
مدنى لكن شراء المشتري نصيب أحد الشركاء مفرز وهو لايعلم انه  
مالك فى حدود نصيبه ، أى حسن النية يصلح أن يكون سببا  
صحيحا لتمامك المشتري له بالتقادم الخمسى طبقا للمادة ( ٩٦٩ مدنى )  
ثم نفرق فى النهاية بين تصرف الشريك المشتعاح مفرز قبل وبعد  
القسمة والحكم فى الحالين .

\* وفى الباب الرابع : نتحدث عن نهو حالة الشيوع بالقسمة مفرز نقسامه  
الى أربع فصول :

@نتحدث فى الفصل الاول : عن الاصل فى ذلك وهو القسمة الاتفاقية  
ونقضها للغبن .

@وفى الفصل الثانى : نتحدث فيه عن القسمة الفعلية التى تسبق القسمة  
القضائية .

@وفى الفصل الثالث : نتحدث عن الوصية بالقسمة .

@ونتهى فى الفصل الرابع : حديثنا عن نهو الشيوع بالقسمة ، بالقسمة  
القضائية حال تعذر الشركاء الوصول الى اتفاق بشأن نهو الشيوع قسمة افراز



وترك الأمر للقضاء ( والخبير المنتدب ) من قبله . بدعوى من أحد الشركاء ضد باقيهم أمام المحكمة الجزئية مهما كانت قيمة العقار ولو بلغ أكثر من عشرة أو عشرين أو خمسين أو يزيد عن ذلك من ملايين الجنيهات . واحكام النقض ، ثم تسجيل ذلك الحكم أمام مأموريات ومكاتب الشهر العقارى المختصة ونتحدث فى النهاية عن أثر حكم القسمة النهائى ومبدأ الأثر الرجعى له .

\*فى الباب الخامس : نقسمه فصلين :

@فى الفصل الاول : نتحدث فيه عن القسمة وأثارها .

@وفى الفصل الثانى : نورد أهم أحكام النقض فى الشيوع ونهوه بالقسمة .

\*فى الباب السادس والاخير : تنهى حديثنا فى الشيوع ونهوه بالقسمة باجراءات تسجيل القسمة أمام مأموريات ومكاتب الشهر العقارى . وان القسمة بين المتعاقدين نافذ وملزم لهم دون حاجة لتسجيل وان التسجيل شرط للاحتجاج بها فقط على الغيروأن عقد القسمة معفى من ضريبة التصرفات العقارية المقررة على المتصرف باعتبارها تصرف كاشف . كما ان الرسوم النسبية المقررة على ذلك العقد أو الحكم هى نصف فى المائة باعتبارها تصرف مقرر كاشف وليس ناقل .

وفى الباب الرابع : نتحدث عن الملكية الشائعة ونقسمه

فصلين :-

نتحدث فى الاول منه : عن ( الشيوع الاجبارى ) كصورة

للملكية الشائعة المؤبدة .

وفي الفصل الثاني: نتحدث فيه عن ( ملكية الأسرة )  
شروطها وهل يجوز للشريك التصرف في نصيبه لأجنبي ؟  
وهل اذا تصرف للغير هل يجوز الحجز عليها ؟



الباب الأول

الملكيات الشائعة

## الملكية الشائعة

هى : احدى صور الملكية ، فهناك الملكية الفردية وهى الصورة العادية الغالبة للملكية وتتوافر فيها سلطات وخصائص الملكية جميعها . كما توجد صور أخرى للملكية ، كالملكية الشائعة - موضوع كتابنا هذا - حيث يوجد أكثر من مالك لشيء واحد ، وملكية الأسرة ، وهذه الأخرى ستكون موضوع حديثنا فى نهاية هذا الكتاب كذلك .

وملكية الطبقات ، والملكية الفكرية ، وهاتان الملكيتان الأخيرتان ليستا موضوع حديثنا فى هذا الكتاب .

والشيوع Indivision : هو ( حالة قانونية ) يكون فيها الحق العينية مملوكا لعدة أشخاص دون تحديد نصيب كل منهم ماديا فى الشيء ولكنه يتعين (معنويا ) فى الحق نفسه .

فحق الملكية ذاته منقسم بين عدد من الأشخاص لكل منهم حصة فيه نصف ، ثلث ، ربع ، ثمن . الا أن محل الحق يكو غير منقسم حتى ولو كان بطبيعته ( قابلا للانقسام ) ، فيكون حق كل واحد من الشركاء المشتاعين فى كل ذرة من المال الشائع ويقع عليه جميعا .

و ( بالقسمة ) يصبح لكل شريك ( حصة مفرزة ) يختص بها وملكية فردية لايزاحمه فيها غيره من الشركاء بها ( تنتهى حالة الشيوع ) القائمة .

وعيوب الملكية الشائعة: أنها تؤدى الى تعطيل استغلال المال الشائع (لفترة مؤقتة ) مما يؤثر على الانتاج وجودته الى جانب كثر:



منازعات ادارة المال الشائع بين الورثة والأقارب ، فهي (وضع مؤقت )  
، الأمر الذى معه جعل المشرع لكل شريك حق طلب القسمة لانتهاء حالة  
الشيوع ولم يكتف بذلك وانما منع فى (م ٨٣٤ مدنى ) اتفاق الشركاء على  
عدم جواز طلب القسمة اذا تجاوزت مدة الخمس سنوات المتفق عليها .  
واعتمد فى تنظيم تلك الملكية ( بارادة الغلبية ) . وخص صورتين للملكية  
الشائعة هى ( الشيوع الاجبارى - وملكية الاسرة ) ، كما اكتفى فى ادارة  
المال الشائع بأغلبية الأنصبة دون استلزام الاجماع ( فى المواد ٨٢٨ ،  
٢٢٩ ، ٨٣٢ مدنى ) وأن لكل شريك مشتاع حق ملكية على حصته فله  
حق التصرف فيها بكافة أنواع التصرفات وحق رهنها وحق طلب  
استردادها اذا نازعه فيها الغير .

اختلاف الشيوع عن غيره من صور الملكية:

فبالنسبة لملكية الطبقات : نجد انها ملكية فردية مفرزة حيث  
يملك كل فرد طبقة من العقار لا يشاركه فيها احد من باقى ملاك  
العقار . اما المنافع المشتركة والأرض فهي مشاعا طبقا للمادة (٨٥٦  
مدنى ) .

وبالنسبة لحق الحكر : نجد أن البناء مملوك للمحتكر والأرض  
للمحكر ، فملكية كل منهما لا ترد على الشئ جميعه .  
وبالنسبة لحق الانتفاع : فلا يوجد شيوع بين مالك حق الرقبة ومالك  
حق الانتفاع . وبالنسبة للملكية المشتركة أو الجماعية : فهي لا تنشأ سوى  
( باتفاق ) أفراد أو جماعة يجمعهم غرض مشترك يعجزون عن تحقيقه  
منفردين على ملكيتهم لشيء ، دون أن يكون لأى فرد منهم ملكية خاصة فى  
ذلك الشئ ولو شائعا ويكون لأى فرد منهم ملكية خاصة فى ذلك  
الشئ ولو شائعا

ويكون حقه فيها ( نصيب من الأرباح ناشئ عن استغلال ذلك الشيء ) .  
عكس الملكية الشائعة ، التي تنشأ جبرا ( بالميراث )  
والملكية الشائعة : هي امتلاك شخصان أو أكثر للمال الشائع وتكون حصته  
كل منهما فيها ( شائعة ) في كل ذره من ذرات المال الشائع بأكمله  
مصادر الشيوخ:-

قد تكون ( تصرف قانوني ) ، أو ( واقعة مادية ) .  
ومثال ( التصرف القانوني ) : ( كعقد شراء ) من شخصان لعقار بحق  
النصف مشاعا ، أو عمل قانوني بالارادة المنفردة ( كمن يوصي بماله  
لأشخاص متعددين ) .  
ومثال ( الواقعة المادية ) : ( كواقعة الوفاة ) فيموت المالك وتنتقل  
تركته العقارية شائعة بين ورثته ، أو شريك مشتع يضع يده  
على حصة باقى الشركاء المشاعة لكسبها بالتقادم الطويل : فيده  
تخالط يد غيره من الشركاء المشتاعين ، وقالت محكمة النقض فى الطعن  
المدنى جلسة ١٠/١٠/١٩٤٦ أن الحصة الشائعة فى عقار كالنصيب  
المفرز فيه تصح لأن تكون محلا للحيازة مع فارق بينهما هى ان حائز  
النصيب المفرز تكون يده بريئة من المخالطة عكس حائز الحصة الشائعة  
حيث تخالط يده يد باقى شركائه والمخالطة ليست عيبا فى ذاتها ، " وانما "  
العيب فيما ينشأ عنها من غموض وإبهام " ، فاذا اتفق المشتاعون ووقف  
كل منهم فى ممارسته لحيازته عند حد ( حصته ) مراعىا حصة غيره ، كما  
لو اغتصب اثنان فأكثر عقارا وحازوه شائعا بينهم ، جاعلين لكل منهم حصة  
فيه ، جاز أن يمتلكوه ( بالتقادم ) ، سواء اشتركوا فى حيازته المادية ، ام  
ناب فى الحيازة بعضهم عن بعض .



هذا اذا لم يكن لمالك العقار يد عليه ، وخلصت الحيازة لغاصبيه .  
اما اذا كان للمالك يد على العقار ، فالفرض أن اجتماع يده مع يد  
الغير يؤدي الى ( مخالطة ) من شأنها ان تجعل يد هذا الغير (غامضة )  
، فضلا عن امكان حمل سكوت المالك على محمل ( التسامح ) . ولكن  
هذا الفرض ينتفى كما تنتفى مظنة التسامح من جانب المالك : اذا  
كان ( الغير ) الذي يزاحمه في ملكه قد استطاع أن يحوز حصة  
شائعة في عقاره ( حيازة ) استقرت على ( مناهضة حق المالك  
ومناقضته على نحو لا يترك محلا لشبهة الغموض أو مظنة التسامح ) ،  
فعندئذ تكون الحيازة ( صالحة ) لأن تكون أساسا لتملك الحصة الشائعة  
( المحوزة ) ( بالتقادم ) . {طعن ١٤٢/٤٠ ق جلسة ١٩٧٨/٢/٢ } {طعن  
١٩٩٤/٢/١٧ ق جلسة ٥٨/٣٣١٩ }

فيكفي هنا لحيازة الحصة المشاعة : استعمال الحائز للشيء استعمال  
الشريك المشتاع ، فتقلب حيازته الى ( ملكية شائعة بالتقادم ) .

## الباب الثانى

### إدارة المال الشائع

- \*الفصل الأول :استعمال المال الشائع .
- \*الفصل الثانى : إدارة معتادة ( أكثر من نصف المال الشائع ) .
- \*الفصل الثالث : إدارة غير معتادة ( ٣/٤ المال الشائع على الأقل ) .
- \*الفصل الرابع :حفظ المال الشائع ونفقاته .

## الفصل الأول

### استعمال المال الشائع

---

تنص م ٨٢٦ مدني على : حق كل شريك مشتاع في التصرف في حصته في المال الشائع والانتفاع بها وان يستعملها استعمالا مألوفاً بما يتفق مع طبيعته وتخصيصه ، غير ان سلطته في هذا الاستعمال مقيدة بحقوق باقي شركائه المشتاعين وعدم الاضرار بهم ومثال : أن يكون ( الشئ المشترك ) ( طريقاً ) ، فانه يكون لكاشريك مشتاع حق المرور فيه - دون أن ( يبنى فيه ) والا كان من شأن ذلك البناء تعطيل حق باقي الشركاء في استعماله . . . لكن هذا الفرض السابق نادر عملاً .

استقلال أحد الشركاء بحيازة الشئ جميعه ، أو جزء منه :

المواد من ٨٤٦ - ٨٤٩ مدني : تقضي بحق الشركاء - في سبيل تنظيم استعمال المال المشترك واستغلاله - في الاتفاق على قسمته بينهم :

وقد ثار تساؤل : هل يجوز لأحد الشركاء المشتاعين الاستقلال بحيازة المال الشائع المشترك جميعه ، أو يستعمل جزء منه ويستغله بدون اتفاق مسبق مع باقي شركائه على قسمة المهياة ؟

قضت محكمة النقض في هذا الشأن وذهبت الى أن استعمال أحد الشركاء للمال الشائع (جميعه) بدون موافقة باقي شركائه يجيز لهم منعه من ذلك



( وطرده ) اذا لزم الأمر وسلوك (دعاوى الحيازة ) باعتبار أن عمله هذا يعد تعرضاً لهم في حيازتهم أو غصباً لها :

فقضت أن " وضع اليد على الحصة الشائعة يحمي بدعاوى وضع اليد . فيكون لكل مالك واضع يد خالصة أو على الشيوع ، أن يستعين بدعاوى وضع اليد في حماية يده ، فيقبل رفع هذه الدعاوى من الشريك المشتاع لدفع التعرض الواقع له - أيما كان المتعرض - فان وقع من بعض الشركاء المشتاعين فعل يراد به استئثار مرتكبه ، وحرمان غيره من الشركاء ، فان لهم حق رفع دعوى منع تعرض ، واذا كان ( الحكم الطعين ) قد رفض دعوى منع التعرض بمقولة أن القانون لايجيز رفعها من شريك مشتاع على شريكه الآخر ، فإنه يكون مخالفاً للقانون .

{ الطعون نقض جلسة ١٩٤٤/٥/٤ ، ونقض جلسة ١٩٣٧/٣/١١ مجموعة عمر }

واذا بنى أحد الشركاء في جزء مفرز في العقار الشائع قبل قسمته بدون موافقة الاغلبية جاز اجباره على ازالة ما اقامه من بناء .

{ طعن ١٧٨٤/٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/١/٣١ }

٢- فاذا وضع أحد الشركاء يده على (حصة مفرزة ) معادلة

ومساوية لنصيبه فهل يعد (غاصبا) اذا وضع يده على أكثر من

نصيبه يحق طرده ؟

أجابت محكمة النقض ( بالنفي ) ، وان لباقي الشركاء طلب مقابل الانتفاع عن القدر الزائد بشروط ، فقضت : " لكل شريك مشتاع حق ملكية في كل نره من العقار الشائع . فاذا انفرد بوضع يده على جزء مفرز من هذا العقار فإنه ( لا يعد غاصبا ) ولو ( جاوز نصيبه بغير القسمة ) و

( لا يحق لباقي الشركاء انتزاع ذلك القدر منه وكل منه ولكل ما لهم هو

١- طلب القسمة .

أو

٢- طلب مقابل الانتفاع للقدر الزائد عن النصيب ، بشرط :-

أ- أن تكون حيازة الشريك المشتاع واضع اليد (مشروعة ) ليست وليدة غصب أو غش أو معيبة والا وجب ( اهدارها ) . ب - الا يكون حيازة الشريك للجزء المفرز محل لعقد ينظمها ، او يكون انتقال الحيازة بين الشركاء داخل في نطاق هذا العقد ، والا وجب اعمال هذا العقد باعتباره شريعة المتعاقدين .

{طعن ١٦٠/٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/١/١٧ }

{ طعن ١٥٨٨/٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٧/٢٦ }

{طعن ٢٢١٠/٥٦ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٣ }

بل وقضت في (الطعن المدني الصادر بجلصة ١٩٤٠/٣/٧ مجموعة عمر )  
" لكل ( شريك مشتاع ) (حق ملكية ) في كل ذره من العقار الشائع فلا يستطيع باقى الشركاء اخراجه منه او نزع حيازته والشركاء في ذلك سواء لامتنياز لأحدهم على الآخر ، الا اذا كان ذلك الشريك يتمسك (بحق ) مرده ( عقد اجاره ) ، وانتهت الى رفض الدعوى التى أقامها احد الشركاء المشتاعين على شريكه الاخر والمستاجر منه الذى أجر له مايوازى نصيبه مطالباً فى الدعوى (برد الحيازة ) وأسست قضائها ان النزاع هو على ( طريقة الانتفاع ) ، وان ذلك سبيله هو ان (دعوى محاسبية أو دعوى قسمة ) ، وليس (دعوى رد حيازة ) التى هى من ( دعوى وضع اليد ) .

ويلاحظ ان اعمال الاستعمال أو الاستغلال التى ( لاتقبل المشاركة ) لكونها تتطلب الاستئثار بالعين أو جزء منها ، لايجوز لأى شريك الانفراد بالقيام بها ، ولو كان ذلك الجزء ( معادلا لحصته الشائعة ) وذلك لتعلق حقوق باقى الشركاء بالعين جميعها ) .

وكمثال قيام الشريك المشتاع ( بالبناء ) على الأرض المشاعة(واعترض ) باقى الشركاء ، فان لهم طلب ازالته وهدمه .

أما اذا اختاروا ( الابقاء على ما أقامه من بناء ) أو علموا ولم يعترضوا عد وكىلا عنهم ، فيجب عليهم ( الاشتراك فى نفقات اقامته كل بقدر حصته ، والفائدة ، أو اعمال المقاصة القانونية فتخصم النفقات مما لهم من ريع فيها ) ( طعن ٨٣/٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٧ ) . ولايجوز لهم التمسك بتطبيق ( م ٩٢٤ مدنى ) التى ( تخير ) مالك الأرض اذا طلب استبقاء المبانى التى اقامها شخص وهو يعلم أن الأرض مملوكة لغيره بين دفع قيمتها مستحقة الازالة ، وبين دفع مبلغ يساوى مازاد فى قيمة الأرض بسبب تلك المبانى لكون هذه النص يتعلق بمن يقيم مبانى فى أرض الغير ، بينما الوضع هنا يتعلق بحق الشريك المشتاع الذى يرد على العين الشائعة كلها .

وذهبت محكمة النقض عكس ذلك فى ( الطعن ٤٧/١٢٤١ وجلسة ١٩٨١/٣/٢٤ ) أنه اذا (جاوز ) الشريك المشتاع (مقدار نصيبه ) عد ( بانيا فى ملك غيره ) بالنسبة لما أقامه ( لما يزيد عن حصته ) ويعد ( بانيا سيئ النية ) يطبق عليه حكم ( م ٩٢٤ مدنى ) المتعلقة بالالتصاق ١- فاذا لم يتيسر استعمال المال الشائع ( استعمالا مشتركا ) :



فان سبيل ذلك هو ( قسمة المهايأة ) وقد نظم القانون المدنى أحكامها فى المواد ٨٤٦ - ٨٤٩ مدنى وهى فى أغلبها ( مستقاه ) من ( تطبيقات القضاء المصرى )

وسوف نتناول ( قسمة المهايأة ) فيما يلى على النحو الاتى :

قسمة المهايأة (١) :

دواعى اللجوء اليها : هو تعذر اجراء القسمة الناهية لحالة الشيوع .

تعريفها :هى قسمة ( انتفاع مؤقتة وليس ملكية ، ولانتهى حالة الشيوع وذلك لعدم امكان القسمة ز وتكون لمدة لاتزيد عن (٥ سنوات ) قابلة للتجديد لمدة مماثلة ، فاذا انتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل اتفاق جديد كانت المدة ( سنة ) قابلة للتجديد ، مالم يعلن أحد الشركاء عدم رغبته فى التجديد ، على أن يكون ذلك قبل انتهاء السنة الجارية بـ ٣ شهور على الأقل ( طبقا ٨٤٩ مدنى ) .

وتخضع قسمة المهايأة بنوعيتها (لأحكام عقد الايجار ) باعتبارها (قسمة انتفاع ) فيعد كل شريك مؤجر للشريك الآخر ومستاجر منه فى نفس الوقت (م ٨٤٨ مدنى ) وهى نوعان :

أ- زمانية ( م ٨٤٧ مدنى ) :-

وتكون بتناوب الشركاء الانتفاع ( بجميع ) المال المشترك مدة تتاسب حصة كل شريك منهم . واغلب ماتكون هذه القسمة فى (المنقول ) ( كالسيارات وغيرها ) .

ويلاحظ : أن هذه القسمة لايمكن ان تتقلب (نهائية ) مهما طاللت المدة .

---

(١) وسندها فى الشريعة الاسلامية هو قوله تعالى " ونبئهم أن الماء قسمة بينهم " (القمر : آية ٢٨ )

ومن أحكام النقض هذا الصدد :

١- مقتضى نص ( م ٨٤٧ مدنى ) هو : أن ( قسمة المهايأة الزمنية ) للمال الشائع لا تنهى حالة الشيوع بين الشركاء فيه . ولا تعدو الغاية منها تنظيم علاقة هؤلاء الشركاء لاقتسام منفعة ذلك المال بأن ( يتناوبوا الانتفاع ) كل منهم ( مدة مناسبة ) ( لحصته فيه ) بما يعنى (مقايضة انتفاع بانتفاع ) ، كما هو الحال فى ( عقد الايجار ) . واذ تقضى ( المادة ٨٤٨ مدنى ) التالية للمادة السابقة بخضوع قسمة المهايأة من حيث حقوق والتزامات المتقاسمين لأحكام عقد الايجار الا فيما يتعارض مع طبيعة هذه القسمة ، فان مؤدى هذين النصين ان يلتزم الشريك المهايئ ، كما يلتزم المستأجر (طبقا لنصوص القانون المدنى فى الايجار ) بأن يرد العين المشتركة لشركائه فيها بعد انتهاء نوبته فى الانتفاع بها والا كان ( غاصبا ) ، ويلزم ( بتعويض ) هؤلاء الشركاء عما يصيبهم من ضرر .

{ طعن ٣٥/٦٦ ق جلسة ١٩٦٩/٢/١١ }

٢- يجوز تغيير صفة الحائز بعد انتهاء عقد القسمة من حائز بسبب وقتى معلوم الى حائز بقصد التملك اذا جابه هذا الحائز باقى الملاك المشتاعين بما يفيد قصده القاطع فى التملك .

{ طعن ٣٦/١٢٧ ق جلسة ١٩٧٠/٥/١٩ } .

ب- مكانية ( م ٨٤٦ مدنى )

فيختص كل شريك ( بمنفعة جزء مفرز ) يوازي حصته فى المال الشائع ، متنازلا لشركائه فى مقابل ذلك عن الانتفاع بباقى الأجزاء ، وهى ليست ناهية فى الشيوع ، ولكن يجوز أن تتقلب ( نهائية ) اذا دامت ( ١٥ سنة ) ( بقوة القانون ) ( بدون أثر رجعى ) وذلك بدون تصرف أو حكم محكمة . ذلك ان المهايأة المكانية التى تدوم ١٥ سنة دون أن يرغب أحد فى إنهاؤها

هى خير ( قسمة نهائية ) يستطيع الشركاء أن يصلوا اليها ، وقد وصلوا اليها فعلا بالتجربة وأطمأنوا لنتائجها ، فان كانوا يريدون غير ذلك فما عليهم الا ان يتفقوا على ان قسمة المهايأة لا تنقلب الى قسمة نهائية (م ٢/٨٤٦ مدنى ) .

ويترتب على كونها ( قانونية ) :

- ١- عدم جواز نقض القسمة بسبب الغبن لكونها ( غير اتفاقية )
- ٢- أنها (لا تسجل ) لأن ( التسجيل ) طبقا (م ١٠ ق ١١٤ / ١٩٤٦ بتنظيم الشهر ) قاصر على ( التصرفات والأحكام ) ، الا ان محكمة النقض ذهبت فى ( الطعن ٣٥/٣٣٢ ق جلسة ١٩٦٩/٦/٢٦ ) الى ( ضرورة تسجيل القسمة العقارية النهائية ) التى تحولت اليها ( قسمة المهايأة ) حتى يمكن الاحتجاج بالملكية على ( الغير ) وحصولها فى هذه الحالة ( بحكم القانون ) لا يغنى عن ( التسجيل ) (م ٢/١٠ ق ١١٤ / ١٩٤٦ بتنظيم الشهر ) وهذا النص (عام ) ينسحب على ( القسمة القانونية ) ( بدون أثر رجعى ) وتعتبر ( القسمة النهائية ) ( قائمة ) من اليوم التالى لانقضاء مدة الـ ١٥ سنة .

ويلاحظ : أنه فى حالة التصرف فى ( شقة ) سند ملكيتها ( عقد قسمة شقق مهايأة مكانية ) ولم يمر على تسجيل سند الملكية هذا ( مدة الـ ١٥ سنة ) فانه يلزم لتسجيلها بالشهر العقارى تضمنين مشروع المحرر بنذا مقتضاه ( يقر المتعاقدون أن الملكية آلت اليهم بموجب عقد قسمة مهايأة ويعلم المتعاقدون ذلك ويتحملون تبعة قسمة المهايأة حتى صيرورتها ( نهائية ) ( وأنظر المسجل ٢٣٠٤ لسنة ١٩٩٤ اسكندرية ) .



ومن أحكام النقض في هذا الصدد :

(١) مفاد نص ( م ٨٤٦ / ٢ مدني ) ( تنقلب ) ( قسمة المهايأة المكانية ) التي تسوم ( ١٥ سنة ) الى ( قسمة نهائية ) مالم يتفق الشركاء على غير ذلك ، كما اعتبر المشرع في الشق الأخير من تلك الفقرة حيازة الشريك على الشيوع ( لجزء مفرز ) من المال الشائع مدة ( ١٥ سنة ) ( قرينة قانونية ) على ان حيازته لهذا الجزء تستند الى ( قسمة مهايأة ) مما مؤداه أنه اذا لم يثبت عكس هذه القرينة فان حيازة الشريك على الشيوع لجزء مفرز من المال الشائع تؤدي الى ملكيته لهذا الجزء اعمالا لهذه القرينة وللحكم الوارد في صدر ( م ٨٤٦ مدني ) ضرورة تسجيل قسمة المهايأة المكانية للاحتجاج بها على ( الغير ) وأن حصول القسمة بقوة القانون لا يغني عن التسجيل ( م ١٠ ق ١١٤ / ١٩٤٦ ) .

( طعن ٣٣٢ / ٣٥ ق جلسة ١٩٦٩/٦/٢٦ ) ( طعن ٥٤٢٤ / ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/١٠/١٩ )

وبشرط : ألا يكون الشركاء قد اتفقوا مقدما على خلاف ذلك ( طعن ٤٩/٤٥ ق جلسة ١٩٨٣/١/٥ ) .

(٢) قسمة ( منفعة ) ( وحدات العقار ) ( قسمة مهايأة مكانية ) مع بقاء الشيوع قائما في ملكية الأرض والأجزاء المشتركة ( المستحدثة ) لا يترتب عليه تحول القسمة المكانية ( لقسمة نهائية ) أو ( زوال حالة الشيوع ) .

أثره : للشريك طلب الأخذ بالشفعة بوصفه ( شريكا على الشيوع ) في هذا العقار ولو استمرت القسمة ( ١٥ سنة ) .

( طعن ٥٤٢٤ / ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤ / ١٠ / ١٩ )

(٣) لئن كانت ( قسمة المهايأة المكانية ) لاتنتهى حالة الشيوخ من حيث الرقبة الا أنها ( تفرزه ) من حيث ( المنفعة ) وذلك (لمدة موقوتة ) لا تزيد عن ( ٥ سنوات ) قابلة للتجديد لمدة أخرى . فاذا استمرت (١٥ سنة ) انقلبت ( بقوة القانون ) الى ( قسمة نهائية ) تنتهى بها حالة الشيوخ (م ٨٤٦ / ٢ مدنى ) .

( طعن ٨٨١ / ٤٥ ق جلسة ١٩٨١/٨/١٩ ) ( طعن ١٨٢٢ / ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٣ )

(٤) ( قسمة المهايأة ) بين الشركاء على الشيوخ ماهيتها ؟ الاجار الصادر من الشريك عن ( الجزء المفرز ) الذى اختص به ، نافذ فى حق باقى الشركاء ، الاجار الصادر منهم ( بعد القسمة ) (ولو كانوا أصحاب الأغلبية ) ( غير نافذ فى مواجهته ) ولهذا الشريكة الاحتجاج بهذه القسمة قبل ( المستاجر ) ولو لم يكن عقد القسمة ( مشهرا ) ( م ٨٤٦ / ١ مدنى ، م ٨٤٨ مدنى ) .

( طعن ١٠٣٠ / ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/١٢/٦ ) ، ( طعن ٨٦٩ / ٦٢ ق

جلسة ١٩٩٧/٥/٤ ) ، ( طعن ٦٢٧١ / ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٦/٢٧ )

(٥) تمسك الطاعن فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بوجود ( قسمة مهايأة ) بينه وبين المطعون ضده ( لورشة النزاع والشقة ) المختلفين عن مورثهما اتفاقا بموجبهما على ان يختص الأخير بالشقة وأن القسمة انقلبت الى ( نهائية ) بمضى ( ١٥ سنة ) طبقا ( للمادة ٢/٨٤٦ مدنى ) طالبا تمكينه من اثبات ذلك . دفاع جوهرى التفات الحكم المطعون فيه عنه أخذا باقرار الطاعن امام الخبير بأن للمطعون ضده حصة ميراثية فى الورشة . فساد فى الاستدلال واخلال بحق الدفاع .

( طعن ٥٢٨٥ / ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/١١/٢١ )

(٦) وضع الشريك الجائز يده على ( حصة مفرزة ) من المال الشائع لمدة الطويلة المكسبة للملكية ( ١٥ سنة ) مؤداه : انتهاء حالة الشيوع ( بدون قسمة ) ( م ٢/٨٤٦ مدني )

( طعن / ق جلسة ١٩٦٤/٤/٤ ) لم ينشر .  
ويلاحظ : على هذا الحكم الأخير و م ٢/٨٤٦ مدني ان الجزء الذي يملك طبقا للمادة ٨٤٦ مدني هو المقسوم قسمة مهايأة فقط ، أما الباقي من المال الشائع مخصصا منه تلك الحصة المفرزة فتبقى على الشيوع .

(٧) يلزم ( تسجيل ) قسمة المهايأة المكاتبة للاحتجاج بها على الغير :-  
( اذا كان ما حازه الشريك المشتاع وآلت اليه ملكيته عقارا فانه لا يمكن الاحتجاج بهذه الملكية على الغير الا ( بتسجيل ) ( القسمة النهائية ) التي تحولت اليها ( قسمة للمهايأة ) وحصولها بقوة القانون لا يغني عن التسجيل ( م ٢/١٠ ق ١١٤ / ١٩٤٦ بتنظيم الشهر ) ( طعن ٣٣٢ / ٣٥ ق جلسة ١٩٦٩/٦/٢٦ )

حقوق والتزامات طرفي المهايأة :

تخضع المهايأة لأحكام عقد الايجار ما دامت لا تتعارض مع طبيعة القسمة ( م ٨٤٨ مدني ) ومن هذه الالتزامات :

١- يلتزم جميع الشركاء المشتاعين بجميع ( الترميمات الضرورية ) ( العين المشتركة ) ويسهم الشريك الذي اختص بمنفعة جزء معين من المال الشائع في تكاليف هذه الترميمات ( م ٥٦٧ مدني ) أما ( الترميمات التاجيرية ) فيلزم بها فقط الشريك الذي اختص بمنفعة هذا الجزء ( م ٥٨٢ مدني ) .

٢- يلتزم جميع الشركاء المشتاعين بتسليم العين المشتركة وملحقاتها في حالة تصلح للوفاء بما أعدت له من منفعة الى



الشريك الذى اختص بها بموجب قسمة المهايأة بنوعيتها  
( م ٥٦٤ مدنى ) .

٣- يلتزم جميع الشركاء بضمان كل ( تعرض ) ( للعين المشتركة )  
أو ضرر قانونى يصدر من الغير ( م ٥٧١ مدنى ) .

٤- يلتزم الشريك الذى اختص بمنفعة جزء معين من المال  
الشائع باستعمال العين المشتركة بحسب ما اعدته له ( م ٥٧٩  
مدنى ) وعدم التغيير فيها ( م ٥٨٠ مدنى ) وبذل عناية الشخص  
المعتاد فى استعمالها والمحافظة عليها ، ويسأل عن التلف  
والهلاك الناجم عن الاستعمال غير المألوف لها ( م ٥٨٣ مدنى )  
٥- يتحمل الشريك الذى اختص بمنفعة جزء معين ،  
المسئولية عن حريق العين المشتركة الا اذا أثبت أنه نشأ  
عن سبب أجنبى لايد له فيه ( م ٥٨٤ مدنى ) .

٦- يجب على الشريك الذى اختص بمنفعة جزء معين رد  
العين المشتركة عند انتهاء مدة القسمة والا عد ( غاصبا )  
بلا سند يحق طرده ( م ٥٩٠ مدنى ) .

المهايأة التى تسبق ( القسمة النهائية ) ( م ٨٤٩ مدنى ) :

أجاز القانون اتفاق الشركاء على ( قسمة مهايأة مؤقتة ) الى ان تتم  
( القسمة النهائية ) اذا خشى من طول اجراءات القسمة النهائية ، فاذا  
لم يتفق الشركاء على تلك القسمة ، فللقاضى الجزئى المختص بدعوى  
القسمة النهائية الأمر بها وذلك بناء على طلب أحد الشركاء بقصد التقليل  
من المنازعات التى تسبق القسمة النهائية .

ويلاحظ : أن هذه القسمة تمتاز عن ( قسمة المهايأة العادية ) فى :-

١- عدم لزوم قيام اتفاق بين الشركاء عليها .

٢- أنها غير محددة بمدة ، فهي مؤقتة لحين اجراء (القسمه النهائية ) .  
س : هل يجوز للشريك المشتاع تملك نصيب شريكه الآخر  
بالتقادم الطويل ( ١٥ سنة ) ؟  
الجواب : يجوز لشروط ، هـى :

(١) اجتماع يد الحائز مع يد المالك مع توافر الحيازة بنية التملك على وجه  
التخصيص والانفراد (طعن ١٥٠١ / ٥٦ ق جلسة ١٩٩٣/٤/٤ )  
(٢) ألا يكتنفها شبهة غموض أو خفاء أو مظنة التسامح ( م ٩٤٩ / ٢  
مدنى ) أو رخصة مباحة (م ٩٤٩ / ١ مدنى ) . ( طعن ٣٣١٩ /  
٥٨ ق جلسة ١٩٩٤/٢/١٧ ) .

(٣) مواجهته له بإنكار ملكيته والاستئثار بها دون وجود نزاع  
( دعوى - انذار ) ( م ٩٧٢ / ٢ مدنى ) ( طعن ٢٦٦ / ٣٣ ق  
جلسة ١٩٦٧/٢/٧ ) . ( طعن ١٤٢ / ٤٠ ق جلسة ١٩٧٨/٢/٢ ) .  
( طعن ٣٣١٩ / ٥٨ ق جلسة ١٩٩٤/٢/١٧ ) .

(٤) استمرار الحيازة دون انقطاع مدة ( ١٥ سنة ) ( طعن ١٢٧  
/ ٣٦ ق جلسة ١٩٧٠/٥/١٩ ) ، ( طعن ٥٩٧ / ٤٠ ق جلسة  
١٩٧٥/٥/١٣ ) . ( طعن / ق جلسة ١٩٦٤/٤/٤ )  
( وضع الشريك الحائز يده على " حصة مفرزة " يمتلكها مدة " ١٥ سنة  
" يترتب عليه انتهاء الشيوع بدون قسمة ) .

ومن أحكام النقض :-

١- الحصة الشائعة فى عقار ، جواز أن تكون محلا للحيازة بنية  
التملك على وجه التخصيص والانفراد . اجتماع يد الحائز مع  
المالك . أثره : اكتساب الشريك على الشيوع حصة باقى الشركاء  
بالتقادم . شرطه .

(طعن ٦٠/٨٣ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٧) . ( طعن ١٥٠١ / ٥٦ ق جلسة

١٩٩٣/٤/٤ ) (طعن ٢٩٦٤ / ٥٧ ق جلسة ١٩٩٤/١١/٣) .

٢- حيازة الشريك للحصة الشائعة . صلاحيتها أساس لتملكها بالتقادم متى قامت على مناهضة حق باقى الشركاء المشتاعين بما لا يترك محلا لشبهة الغموض أو مظنة التسامح ، واستمرارها - دون انقطاع - مدة ١٥ سنة .

( طعن ٣٣١٩ / ٥٨ ق جلسة ١٩٩٤/٢/١٧ ) ( طعن ١٤٢ / ٤٠ ق جلسة ١٩٧٨/٢/٢ )

٣- وان الحصة الشائعة (كالنصيب المفرز ) ، يصح كلاهما أن يكون محلا لأن يحوزه حائز على وجه التخصيص والانفراد ، ولافارق بينهما الا من حيث أن الحائز للنصيب المفرز تكون يده برئية من المخالطة ، أما حائز الحصة المشتعة فيده بحكم الشيوع تخالط يده غيره من الشركاء المشتاعين ، وليست هذه المخالطة عيبا فى ذاتها . وانما العيب فيما ينشأ عنها من غموض وايهام . فاذا انتفت واستقرت الحيازة على مناهضة حق باقى المالكين ومناقضتهم بما لا يترك مجالا لشبهة الغموض أو مظنة التسامح فان الحيازة تصلح عندئذ لأن تكون أساسا لتملك الحصة الشائعة بالتقادم . ( طعن ١٣٣ / ٣٦ ق جلسة ١٩٧٠/٦/٩ ) ( طعن ٦٠/٨٣ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٧) .

ومن أحكام النقض فى الانتفاع بالمال الشائع أو عين مفرزة منه :

١- مفاد م ٨٢٦ مدنى : حق الشريك المشتاع فى التصرف فى حصته وان يستولى على ثمارها وان يستعملها ، الا أنه لما كان ذلك مشروط : بعدم الاضرار بحقوق باقى الشركاء . وكان الحكم المطعون فيه قد خلص الى أن مورث الطرفين كان يتخذ من ( عين النزاع ) (مركزا) لادارة



أعماله وأمواله ، وانها ظلت في حيازته حتى وفاته ، وان حيازتها انتقلت بوفاته الى جميع الورثة ، وان أموال الشركة اذ وضعت تحت ( الحراسة القضائية ) فقد تعين الابقاء على عين النزاع ( مقرا ) لادارتها ، ورتب على ذلك ان في اتخاذ الطاعن منها مقرا لأعماله ، اضرار بحقوق باقى الورثة ، فانه يكون صحيحا فيما قضى به من طرد الطاعن من عين النزاع ( طعن ٢٢٩/٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/٢/٧ )

٢- للشريك المشتاع أن يرجع ببيع أو ثمار حصته على ( الشركاء ) الذين يضعون اليد على مايزيد عن حصتهم كل بقدر نصيبه في هذه الزيادة . ( طعن ١٧٨٨ / ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/١/٢٧ ) ( طعن ٢٢١٠/٥٦ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٣ )

٣- وضع أحد الشركاء المشتاعين يده على جزء مفرز في العقار الشائع - عدم أحقية باقى الشركاء في انتزاع هذا القدر منه - وكل ماله هو طلب قسمة العقار - أو الرجوع على واضع اليد بمقابل الانتفاع لما يزيد عن حصته في الملكية ( طعن ١٥٨٨ / ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٧/٢٦ ) ، طعن ٣١٧٦ / ٧٣ ق جلسة ٢٠٠٤ / ١٢ / ١٤ .

## الفصل الثانى

### ادارة المال الشائع

وهى إما : -

- ١- إدارة معتادة ( م ٨٢٧ ، ٨٢٨ مدنى ) .
- أو ٢- إدارة غير معتادة ( م ٨٢٩ ، ٨٣٢ مدنى ) .
- أولا : - الادارة المعتادة ( المواد ٨٢٧ ، ٨٢٨ مدنى ) .
- ومثالها : ( الإجارة ) أو انتهاء الإجارة ( المواد ٥٥٩ ، ٧٠١ مدنى ) لمدة ٣ سنوات .

وهى حق لمن ( يملك أكثر من النصف ) ( م ٨٢٨ / ١ مدنى ) ( طعن ٥٢١٨ / ٦١ ق جلسة ١٩٩٦ / ١/٤ ) . حتى ولو كان ذلك المالك شخصا واحدا ، ويكون تصرفه ملزما لباقي الشركاء والذين ليس لهم حق الاعتراض على رأى الأغلبية ( طعن ٧٢/١٢٨٩ ق اجارات جلسة ٢٠٠٤/٥/٢٤ ) حتى ولو كانت الطاعنة مالكة على الشيوع فى العقار وانها غير مالكة مفرز لشقة النزاع حتى تستقل بها ( طعن ٧٢/١٢٨٩ ق اجارات جلسة ٢٠٠٤/٥/٢٤ )

عكس الادارة غير المعتادة : فتتطلب أغلبية خاصة هى  $\frac{3}{4}$  للمال الشائع على الأقل ( م ٨٢٩ مدنى ) .

والأصل : أن ادارة المال الشائع ( حق للشركاء ) ( مجتمعين ) ( ما لم يتفقوا ) على ( توكيل ) ( أحدهم ) فى ( الانفراد بالادارة م ٨٢٧ مدنى ) فلهم أو له حق التأجير ( لأجنبى ) أو ( لأحد الشركاء المشتاعين ) .

فاذا لم يتحقق الاجماع : فان الادارة تكون ( حق للأغلبية المطلقة للشركاء بحسب الأنصبة وهى التى تملك أكثر من النصف ) ( طعن ٠ )

٣٣٤ / ٥٨ ق جلسة ٣٠ / ١٢ / ١٩٩٢ ) . ولمن يملك اغلبية الانصبه  
طلب انتهاء الايجار بوصفه من اعمال الاداره ( طعن ٩٣٩ / ٤٥ ق جلسة  
١٢ / ٥ / ١٩٧٩ )

ويكون ( قرار تلك الأغلبية ) ( ملزما للجميع ) ، وليس لباقي الشركاء حق  
الاعتراض عليها ( م ٨٢٨ / ١ مدنى ) . باعتبار أن ( الأغلبية )  
( نائبة ) عن ( الأقلية ) وليس ( للأقلية ) ( للتظلم ) أمام ( المحكمة ) الا  
فى حالة ( التعسف فى استعمال الحق ) ، ولهم طلب القسمة .

أ- وينفذ ( الايجار ) فى حق ( الأخيرين ) خلال مدة ( لاتجاوز ٣ سنوات  
( ، باعتباره ( من أعمال الادارة المعتادة ) ( طبقا للمادتين ٥٥٩ ، ٧٠١  
مدنى ) سواء للمال الشائع كله أو جزء مفرز منه . ( طعن  
٥٨/٣٣٤ ق جلسة ٣٠/١٢/١٩٩٢ ) طعن ٥٢١٨ / ٦١ ق جلسة  
١٩٩٦/١/٤ ( طعن ٣٩٥٢ / ٦٦ ق جلسة ٢٧/١٢/١٩٩٧ ) .

ب- وللآخرين حق طلب انتهاء العقد بالنسبة لنصيبهم فيما يجاوز هذه  
المدة . بوصفه من أعمال الادارة ، ولو كان المستأجر ( حسن  
النية ) ( المواد ٥٥٩ ، ٧٠١ مدنى ) باعتباره تعدى على حقوقهم يحق  
لهم المطالبة بتعويض الضرر الناجم عن هذا التعدى ويكون ذلك  
بطريق ( التنفيذ العينى ) ما دام ممكنا انتهاء عقد الايجار المنصب على  
نصيبهم بعد انتهاء مدة الـ ٣ سنوات ، مادام لم يوقعوا على عقد  
الايجار الصادر لذلك المستأجر ولم يصدر منهم توكيل رسمى للشركاء  
المشتاعين الذين عقدوا الايجار لذلك المستأجر .

( طعن ٩٣٩ / ٤٥ ق جلسة ١٢/٥/١٩٧٩ ) ( طعن ٣٠٦ / ٤٦ ق جلسة  
١٩٨٠/٥/٣١ )



ج- لمن يملك اغلبيه الانصبه طلب انتهاء الايجار بوصفه من اعمال الاداره ( طعن ٩٣٩ / ٤٥ ق جلسة ١٢ / ٥ / ١٩٧٩ )

د - بل ان صدور الايجار للعين كلها أو جزء منها ( من احد الشركاء ) دون أن يكون له أغلبيه الأنصباء ، ( أى أكثر من النصف ادارة معتادة ) ، فان الايجار وان وقع صحيحا ونفاذا فيما بينه وبين المستاجر منه الا انه لايسرى فى حق باقى الشركاء ممن لم تصدر منهم (الاجارة ) ، طالما لم يقرروها صراحة أو ضمنا ( م ٨٢٨ مدنى ) ( طعن ٣٢٨/٤٤ ق جلسة ١/٢/١٩٧٨ ) ، باعتبار أن الايجار يقع فى جزء منه ( على ملك الغير ) فيعد المستاجر بالنسبة لهذا الجزء ( غاصب بلا سند من القانون ) يحق لهم طلب طرده واعادة الحال الى ماكان عليه ( ولو كان المستاجر حسن النية ) وذلك دون انتظار نتيجة القسمة بشرط عدم وقوع خطأ من جانبهم ، أما بالنسبة للمستأجر : فان له حق الرجوع على الشريك المؤجر ( بالتعويض ) .

( طعن ٥٢/٥ ق جلسة ١٠/٦/١٩٨٧ ) ( طعن ٧٦٢ / ٥٢ ق جلسة ١٥/٣/١٩٨٤ ) ( طعن ٣٢٨/٤٤ ق جلسة ١/١/١٩٨٧ ) ( طعن ١١٠٨ / ٦٨/١١٧٠ ق جلسة ٩/١٢/١٩٩٩ ) ( طعن ٣١٢٥ / ٦١ ق جلسة ٦/٢/١٩٩٧ ) ( طعن ١٦٨٣ / ٥٩ ق جلسة ٢٧/١٢/١٩٨٩ )

حتى ولو مر على الايجار أكثر من ١٥ سنة باعتبار ان حق الملكية حق دائم لايسقط بالتقادم أو عدم الاستعمال مهما طال الزمن بشرط عدم انذارهم له بالاخلاء حتى لايعد ذلك اعتباره ( مستأجرا ) منهم .

والشركاء كذلك باعتبارهم (أغلبية ) إذا اجرا أحد الشركاء المشتاعين منهم شقة خلال ٣ سنوات من ابرام ذلك العقد ، حق طلب انتهاء العقد بالنسبة لنصيبهم فيما يجاوز هذه المدة حتى ولو كان المستاجر ( حسن النية ) ( م ٥٥٩ مدنى ) مادام لم يوقعوا على عقد الايجار ولم يصدر منهم توكيل للوكيل بالاجارة ولم يتقاضوا اجره ولم يوقعوا على ايصالات تفيد موافقتهم الضمنية ( طعن ٣٠٦ / ٤٦ ق جلسة ١٩٨٠/٥/٣١ ) .

وان انتهاء عقد الايجار ( باتحاد الذمة ) ، بشراء المستاجر للعين المؤجرة شرطه : شمول البيع (كامل ) ( العين المؤجرة ) فان اقتصر على ( حصة شائعة ) فى العقار ، كان عقد الايجار نافذا قبل المستاجر بشروطه لايحق له التحلل منه ، ولايكون له سوى حصته فى الأجرة بقدر نصيبه فى الشيوع يحصلها ممن له حق الادارة أو يخصصها من الأجرة ) . وأن مفاد نص ( م ٨٢٦ مدنى ) انه يجوز للشريك المشتاع بيع نصيبه محدد مفرز ، الا ان حالة التحديد ( ضده ) تظل معلقة على نتيجة القسمة أو أجازة الشركاء على الشيوع ، فاذا صدر البيع ( لأجنبى ) عن الشركاء ، فان حالة الإفراز لايحاج بها الشركاء المشتاعين طالما أن القسمة لم تتم سواء قضاء أو رضاءا ، مما يجعل هذا التصرف يعد بالنسبة لهم فى حكم التصرف فى قدر شائع ( يحق لهم اخذه بالشفعة ) . كما أن وضع أحد الشركاء المشتاعين يده على ( جزء محدد مفرز ) من المال الشائع تسهيلا لطريقة الانتفاع ، فليس لباقي الشركاء أو أحدهم انتزاع هذا الجزء منه ، باعتبار أن واضع اليد يمتلك فيه مايعادل نصيبه وفى حدوده ، ويكون انتفاعه بالباقي مستمدا من حقوق شركائه الآخرين على أساس ( تبادل المنفعة ) ، الا ان ذلك مشروط ورهين بأن يكون

واضع اليد (مالكا على الشيوع) ، ولما كانت الملكية فى المواد العقارية لا تنتقل سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير الا ( بالتسجيل ) ، فاذا لم يتم ذلك كان انتفاعه بالعين انما يستند الى كونه مستأجرا فقط ، ويضحي التحدى بعدم أحقية باقى الملاك المشتاعين فى انتزاع هذا الجزء يفتقر الى ( سنده القانونى ) ( طعن ٣١٢٥/٦١ ق جلسة ١٩٩٧/٢/٦ )

تطبيق :

يتضح مما سبق أن الشريك المشتاع لحصة شائعة بموجب (عقد مسجل ( ويؤجر (حصة مفرزة ) من المال الشائع تعادل نصيبه الشائع فى العقار ، ليس لباقى الشركاء حق طرده من تلك الحصة المفرزة المشار اليها او طرد المستأجر منه منها . أما اذا أجر مايزيد عن حصته فلهم حق طلب طرد المستأجر منها .

ويلاحظ أن الأغلبية المطلقة ( هى تلك التى تملك أكثر من النصف بحسب الأنصبة ولو كان مالكا فردا واحدا ) هذه الأغلبية المطلقة تعطى لصاحبها فردا أو أكثر ( ادارة معتادة ) ، ليس لباقى الشركاء الاعتراض عليها ( طعن ٣٩٥٢ / ٦٦ ق جلسة ١٩٩٧/١٢/٢٧ ) .

وان عقد الايجار : الصادر ممن ( لا يملك أكثر من النصف ) عدم سريانه فى حق الباقيين الا اذا ارتضوه صراحة أو ضمنا ( م ٨٢٨ مدنى ) . فيعد الايجار الصادر من احدهم : (غير قائم بالنسبة لهم ) ، واعتبار ( المستأجر ) متعرضا لهم فى الملكية ، يحق لهم طلب طرد المستأجر واعادة الحال الى ماكان عليه (طعن ٣٢٢٨ / ٤٤ ق جلسة ١٩٨٧/٢/١ ) .



وتشمل الإدارة المعتادة :

الأعمال المادية والإدارة ، والتصرفات القانونية التي تقتضيها الإدارة :  
وكمثال بيع المحصول الناتج عن الأرض الزراعية المشتركة وقبض  
الثمن ( م ٧٠١ / ١ مدني )

وإذا لم يتفق الشركاء على تعيين ( مدير ) يتولى إدارة المال الشائع كان  
( للمحكمة ) ( تعيين مدير ) بناء على طلب الشركاء أو أحدهم ( المواد  
٨٢٨ / ١ ، ٨٢٩ مدني ) . وان تتخذ من التدابير ما تقتضيه ( الضرورة )  
و ( لمتولى الإدارة ) : حق تأجير المال الشائع والتقاضى فيما ينشأ  
عن ذلك من منازعات ( م ٧٠١ / ٢ مدني ) ( طعن ٧٦٦ / ٤٠ ق  
جلسة ١٩٨٣/٤/١١ ) ومنها حقه في طلب إخلاء العين المؤجره ( طعن  
٥٢/٢١٧٣ ق جلسة ١٩٩١/١/٢٠ )

ومن احكام النقض :-

- ( الإجارة ) عملا من اعمال الادارة المعتادة ( طعن  
٦١/٥٢١٨ ق جلسة ١٩٩٦/١/٤ )

- تأجير المال الشائع حق للأغلبية المطلقة للشركاء بحسب  
الأنصبة ( م ٨٢٨ مدني ) ( طعن ٣٣٤ / ٥٨ ق جلسة  
١٩٩٢/١٢/٣٠ ) .

س- ما حكم ايجار احد الشركاء المشتاعين لشقه وهو لا يملك

اكثر من نصف الانصبة ؟

- عقد الايجار الصادر ممن ( لا يملك أكثر من النصف ) لا يسرى في  
حق باقى الشركاء الا اذا ارتضوه صراحة أو ضمنا أثره  
( الطعان ١١٠٨ / ١١٧٠ / ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/٢/٩ ) ( طعن ١٩٣١  
/ ٦٥ ق جلسة ٢٠٠١/٤/١٨ ) .

مؤداه : انتقال ملكية الشريك المؤجر الى باقى الشركاء غير  
محملة بهذا العقد ولو كان تاريخه سابقا على انتقال  
الملكية ( طعن ٦١٨٤ / ٦٣ ق جلسة ٢٣/٥/٢٠٠١ ) .

- وانفراد (أحد الشركاء المشتاعين) بعمل من اعمال الادارة المعتادة  
( كإيجار مثلا ) دون اعتراض من الباقين عد ( وكىلا عنهم )  
باعتبار أن تأجير المال للشائع من اعمال الادارة ( م ٨٢٨ / ٣ مدنى)  
أو دعوى إخلاء مثلا ، ( طعن ٣٥٧٠ / ٦١ ق جلسة ١٧ / ٥ / ١٩٩٥ )  
- وإذا كان لا يملك أكثر من نصف الانصبه لا يسرى فى مواجهتهم الا  
برضائهم صراحه او ضمنا ( طعن ١٧٣ / ٥٢ ق جلسة ٢٠ / ١ /  
١٩٩١ ) . ويعد فى حاله عدم رضائهم ( متعرضا لهم ) يحق طرده دون  
انتظار لنتيجه القسمه ، ويكون لمتولى الاداره سلطة التقاضى فيما ينشأ عن  
الإيجار من منازعات ( طبقا م ٧٠١ / ٢ مدنى ) . ( طعن ٢١٧٣ / ٥٢  
ق جلسة ٢٠ / ١ / ١٩٩١ ) .

( طعن ١٤٥٤ / ٥٠ ق جلسة ٢٣/٤/١٩٨٧ ) ( طعن ٩٨٠ / ٥٣  
ق جلسة ٢٢/٦/١٩٨٩ ) ( طعن ١٧٩ / ٦١ ق جلسة ١٢/١/١٩٩٥ )  
ولمحكمة الموضوع استخلاص ( للوكالة الضمنية ) من القرائن  
وظروف الأحوال . ( طعن ٩٠٦ / ٤٧ ق جلسة ٢٠/٦/١٩٨١ ) .  
أما اذا اعترضت ( الأغلبية ) فلا ينفذ ذلك العمل فى  
مواجهتهم ( طعن ٣٢٨ / ٤٤ ق جلسة ١/٥/١٩٧٨ ) ( طعن ٩٠ / ٤٨  
ق جلسة ٢٢/١٢/١٩٨٢ ) فلهم تأجيرها الى ( مستأجر آخر ) ، فاذا  
شغل المستأجر الأول العين ، كان لهم طلب طرده ، وليس للأخير رفع  
دعوى الإخلاء لوجوب انتظار نتيجة القسمه ، لاحتمال وقوع العين  
المؤجرة فى نصيب المؤجر .

**وللمستأجر :** طلب إبطال الإيجار على أساس ( الغلط ) لعدم علمه بملكية المؤجر للعين . لكن لا يجوز له طلب الفسخ مادام أن المؤجر يمكنه من الانتفاع بالعين . وإذا مات عرض ( أحد ) للمستأجر في انتفاعه بالعين ، فإن له الرجوع ( بالضمان ) على الشريك المؤجر مطالباً ( بالفسخ أو انقاص الأجرة بحسب الحوال ) ( م ٥٧٢ مدني ) .

**ويلاحظ :** أن وضع الشريك المشتاع يده على ( شقة ) من وحدات العقار ( تعادل ) نصيبه ، فلا يعد ( غاصباً ) له ، فلا يستطيع أحد من الشركاء انتزاعه منه ، وكل ما له هو ١ - طلب قسمة العقار ٢ - أو يرجع على واضع اليد بما يزيد عن حصته بمقابل الانتفاع عن قدر الزائد ( م ٨٣٦ مدني ) ( طعن ١٥٨٨ / ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٧/٢٦ ) ، ( طعن ٣١٧٦ / ٧٣ ق جلسة ١٤ / ١٢ / ٢٠٠٤ )

**ويلاحظ كذلك :** أنه إذا لم يتعرض للمستأجر أحد - وفضل سائر الشركاء انتظار القسمة وما تسفر عنها - وتمت القسمة - نفذ الإيجار فيما وقع من نصيب المؤجر ، ولم ينفذ في حق باقي الشركاء ، ولكن إذا جاء الجزء المفرز في نصيب المؤجر ( انتهى الأمر ) . فإذا جاء في نصيب أحد الشركاء الآخرين انتقل ( حق المستأجر ) إلى الجزء الذي آل إلى المؤجر ( بطريق القسمة ) أعمالاً للحلول العيني ( م ٨٢٦ / ٢ مدني ) . وإن لفظ ( التصرف ) الوارد بتلك المادة يفسر تفسيراً واسعاً يشمل جميع الأعمال القانونية التي تصدر من الشريك المشتاع .

**كما يلاحظ :** أنه إذا ( لم تتم القسمة ) وبيعت العين ( بالمزاد العلني ) ، فإن الإيجار ينفذ في ( كل العين ) إذا رسا المزاد على الشريك المؤجر ،



بفضل ( الأثر الرجعى للقسمة ) ، فإن رسا المزاد على ( غير الشريك المؤجر ) ، فلا يسرى الإيجار فى حقه ، وله استرداده من يد (المستأجر ) أما اذا رسا المزاد على ( أجنبى ) عد ذلك الأجنبى ( مشتريا ) فيسرى الإيجار فى حقه اذا كان ( ثابت التاريخ ) ( قبل ) ( رسو المزاد ) .  
وفى جميع الأحوال : اذا تم اخراج ( المستأجر ) من ( العين ) ، فإنه يستطيع الرجوع ( بالتعويض ) على ( الشريك المؤجر ) .

#### ربع المال الشائع ( ثماره ) :-

١- اذا كان الحكم المطعون فيه قضى بالزام الطاعن ( الشريك المشتاع ) بأداء المستحق للمطعون ضدهم ( شركائه المشتاعين ) من ثمار المال الشائع ، وطرح ماتمسك به من حقه فى حبس تلك الثمار الى حين وفائهم ( أى المطعون ضدهم ) بما هو مستحق له قبلهم - بموجب الحكم النهائى الصادر فى الدعوى رقم لسنة مدنى خصما من تكاليف اقامته الطوابق الأربعة العليا فى العقار الشائع موضوع النزاع على سند من ان ذلك الدفاع يعد طلبا باجراء المقاصة بين الدينين لم يبد بصورة صريحة جازمة فإنه يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه ، واذ حجب هذا الخطأ عن بحث دفاع الطاعن ، فإنه يكون معيبا أيضا بقصور يبطله .

( طعن ٦٨٣٤ / ٧٢ ق جلسة ٢٥/٥/٢٠٠٤ )

٢- من المقرر ان لكل مالك على الشيوع حق الملكيه فى كل نره من العقار الشائع ، وان الثمار التى تنتج منه اثناء قيام الشيوع من حق الشركاء بنسبة حصة كل هخيم ، وللشريك المشتاع ان يرجع بربع حصته على كل من الشركاء الذين يضعون اليد على ما يزيد عن حصتهم كل

بمقدار هذه الزيادة . ( طعن ٣٤١ / ٣٩ ق جلسة ٣ / ١٢ / ١٩٧٤ )  
( طعن ٣١٧٦ / ٧٣ ق جلسة ١٤ / ١٢ / ٢٠٠٤ )

## الفصل الثالث

ثانيا : الادارة غير المعتادة : المواد ٨٢٩ ، ٨٣٢ مدنى ) :

عكس ( م ٨٢٨ مدنى ) وهى المادة التى تجيز لمن يملك أكثر من النصف القيام بأعمال ادارة العقار ومثاله : ( الايجار لمدة ٣ سنوات ) تلك التى تسمى ( بالادارة المعتادة ) .

نجد أن نص ( م ٨٢٩ / ١ مدنى ) بالادارة غير المعتادة تتطلب ( أغلبية خاصة وعدد أنصبة أكبر ) وذلك بامتلاك الشريك المشتاع أو الشركاء المشتاعين ( ٤/٣ المال الشائع على الأقل ) . ورأى الأغلبية ( ملزم ) لجميع الشركاء ، وتحسب الأغلبية بحسب الأنصبة ، فإذا لم تكن هناك أغلبية ، ( فللمحكمة ) أن تتخذ من التدابير ماتقتضية الضرورة ولها تعيين مديرا للمال الشائع .

فيكون لها : لتحسين الانتفاع بالعقار اجراء التعديلات الأساسية والجوهرية ، وتعديل ( الغرض ) المعد له المال واتخاذ التدابير المناسبة بشرط : اعلان الأغلبية بذلك ، وان ترد الأخيرة ( أى بقية الشركاء ) المعارضة والتى تم اعلانها باللجوء الى المحكمة - خلال ( شهرين ) من تاريخ ها الاعلان ( طعن ١٧٨٤ / ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠ / ١ / ٣١ ) . ولا يشترط طريقة معينة للاعلان فتجوز باعلان رسمى على يد محضر ، أو بخطاب مسجل أو اخطار شفوى ويقع عبء الاثبات على عاتق الأغلبية ، فإذا لم توافق الأقلية ، كان حق الاعتراض أمام ( المحكمة المختصة ) ( خلال شهرين من اعلانها ) فإذا رأت الأخيرة أن التصرف واجب وليس فيه ( غبن فاحش ) وان فيه مصلحة الجميع أمرت به ونفذته الأغلبية ، وان لم يكن واجب

( ألغته ) • ويكون التصرف ( واجب ) كذلك (باجتماع الشركاء ) •  
ويشترط لتسجيل التصرف طبقا للمادة ( ٨٣٢ مدنى ، م / ١٦٨ ، ١٦٩ ت  
ش ٢٠٠١ ) تقديم صورة رسمية من حكم نهائى بصحة التعاقد فى  
مواجهة الأقلية ، أو ادخال الأقلية مصادقين من قبيل البيع  
لحصتهم فى العقار المباع •  
ومن أمثلة أعمال الإدارة غير المعتادة : ادخال تغييرات أساسية فى  
( الغرض ) : كتحويل المطعم الى مقهى ، أو إعادة بناء منزل لجعله  
أصلح للاستغلال ، أو البناء فى الأرض الفضاء •  
ومن أمثلته فى الأراضى : تحويل أرض زراعية الى أرض صالحة للبناء  
أو إقامة مصنع عليها ، أو تحويلها الى حدائق وبساتين أو إقامة بناء على  
الأرض الفضاء •  
ومن أمثلتها فى المباني :- تحويل المسكن الى فندق أو مفروش ، أو إقامة  
بناء على أرض شائعة ، كإقامة أحد الشركاء المشتاعين بناء على جزء مفرز  
من الأرض الشائعة قبل قسمتها فيلزم فى هذه الحالة موافقة ٣/٤ الشركاء  
المشتاعين بعد تمام العمل ، فإذا لم توافق أجبر على الإزالة مع التعويض  
إذا نتج عن ذلك ضرر لباقي الشركاء •  
ويعد من قبيل الأعمال التى تخرج عن حدود الإدارة المعتادة : بناء أحد  
الشركاء فى جزء مفرز من العقار الشائع ( قبل قسمته ) فإذا لم توافق  
أغلبية الشركاء على ذلك جاز إجبار الشريك على إزالة البناء •  
فللشركاء حق طلب الإزالة مع التعويض إذا ألحق العمل ( ضرر ) بباقي  
الشركاء ( طعن ١٧٤٨ / ٤١ ق جلسة ١٩٨٢/١/١١ ) • ( طعن ١٧٨٤ /  
٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/١/٣١ )



فاذا وافق الباقي على البناء قبل اقامته ، أو أقرته بعد اقامته ، فان جميع الشركاء يساهمون في تكاليف البناء ( بنسبة حصة كل منهم في الأرض المشاعة ) ( م ٨٣١ مدني ) ويكون ( البناء ) ( ملكا شائعا بينهم ) ولا يعد الشريك الباني من ( الغير ) فاذا ما طلب الشريك الآخر بملكية لحصة في هذا البناء وجب أن يكون في مقابل ما يناسبها في تكاليف البناء وقت اقامته ، وتعد مطالبته له ( لقرار ) ، فيعند الشريك الباني بمثابة ( وكيل عنه ) ( طعن ٩٧ / ١٧ ق جلسة ١٩٤٨/١٢/٢٠ ) .  
ومن تطبيقات محكمة النقض بخصوص أعمال الإدارة غير المعتادة :

(١) الشريك المشتاع المالك لحصة قدرها ٣/٤ الأرض المشاعة ) له حق ادخال تغييرات أساسية في الغرض الى التي أعدت له هذه الأرض في سبيل تحسين الانتفاع بها ( م ٨٢٩ مدني ) ويكون البناء الى يقيمه على نفقته لتحقيق هذا الغرض داخلا في حدود حقه في إدارة المال الشائع ، وهو يباشر ها الحق بوصفه أصيلا عن نفسه ونائبا عن مالك الربع الباقي ، وتكون اداراته ( نافذة ) في حق هذا المالك ، كما يكون له الحق في قبض الأجرة ، واقتضاء التعويض الناشئ عن تلف البناء لحساب جميع الشركاء .

( طعن ٢١٠ / ٣٦٠ ق جلسة ١٩٧١/٣/١٨ )

(٢) للشركاء على الشيوع الذين يملكون ٣/٤ المال الشائع ، حقهم في اجراء تغيير فيه يخرج عن حدود الإدارة المعتادة . شرطية :  
اعلان قراراتهم الى باقي الشركاء . مخالفة ذلك ، للأخرين الاعتراض الى المحكمة خلال ( شهرين ) من وقت الاعلان ، مؤدى ذلك : جواز اجبار الشريك ( الباني ) على ازالة ( البناء ) الذي اقامه على جزء مفرز من العقار الشائع قبل قسمته طالما لم توافق عليه أغلبية

الشركاء المالكين ٣/٤ العقار (م ٨٢٩ / ١ مدنى ) مع التعويض اذ الحق البناء  
( ضرر ) بباقى الشركاء .

( طعن ١٧٤٨ / ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠ / ١ / ٣١ )

( طعن ١٧٤٨ / ٤١ ق جلسة ١٩٨٢ / ١ / ١١ )

(٣) الادارة المعتادة للمال الشائع ( لأغلبية الشركاء ) القيام بها ،  
ليس لباقى الشركاء الاعتراض عليها . اعمال الادارة غير المعتادة :  
حق لمن يملكون ٣/٤ المال الشائع ( م ٨٢٨ / ١ ، ٨٢٩ / ١ مدنى ) .  
اقامة المالكه لحصة شائعة تقل عن ٣/٤ المال ( بناء ) على العقار  
الشائع عمل من أعمال الادارة غير المعتادة ( طعن ٣٩٥٢ / ٦٦ ق جلسة  
١٩٩٧ / ١٢ / ٢٧ ) .

(٤) وان أعمال ادارة المال الشائع التى يوافق على اجرائها الشركاء  
مجتمعين ( ملزمة ) ولو كانت تخرج عن حدود الادارة المعتادة .  
( طعن ٢٣٩١ / ٥٦ ق جلسة ١٩٩٤ / ٢ / ٣ )

(٥) الشركاء على الشيوع الذين يملكون ٣/٤ المال الشائع حقهم  
فى اجراء تغيير فيه ، نفاذه فى حق باقى الشركاء ما لم تقض  
المحكمة المختصة باجابتهم الى اعتراضهم على هذا التغيير .  
( طعن ٤٩ / ١٩ ق جلسة ١٩٨٧ / ١٢ / ١٢ )

الانذار بالتصرف من ملاك أكثر من ٣/٤ المال الشائع فى جزء مفرز منه  
( م ٨٣٢ مدنى و م ١٦٨ ، ١٦٩ ت ش ٢٠٠١ )

انه فى يوم الموافق / /

وبناء على طلب السادة :-

(١) .....

(٢) .....

(٣) .....

ومقيمون .....

ومحلهم المختار مكتب الاستاذ / ..... المحامى .

أنا ..... محضر محكمة ..... قد انتقلت حيث

اقامة :- .....

(١) السيد / ..... ومقيم .....

وأعلنته بالآتى

يمتلك الطالبون والمعلن اليهم ( على الشيوخ ) العقار

..... تنظيم شارع ..... ناحية

..... قسم ..... محافظة ..... ومسطحه

..... م ٢ ( فقط ..... )

وحدوده كالاتى :-

البحرى الغربى : ..... بطول ..... متر .

البحرى الشرقى : ..... بطول ..... متر .

القبلى الشرقى : ..... بطول ..... متر .

القبلى الغربى : ..... بطول ..... متر .

الوصف : .....

والت اليهم ملكية هذا العقار بموجب المسجل ( ) اسكندريه .

٢٠٠٠

بناء علیہ

ولأجل العظم،،

ملاحظات :

47



ثمننا للعقار يبنى على أساسه ( البيع بالمزاد العلنى ) فاذا رسا  
على أحد الشركاء - عد ذلك ( قسمة تصفية ) ، واذا رسا على  
أجنبى عن الشركاء عد ( بيعا ) .

## الفصل الرابع

### حفظ المال الشائع ونفقاته

حفظ المال الشائع ( م ٨٣٠ مدنى ) : ونفقاته ( م ٨٣١ مدنى )

خولت ( م ٨٣٠ مدنى ) لكل شريك مشتعاع حق اتخاذ وسائل حفظ الشئ ولو كان ذلك بدون موافقة باقى الشركاء ، ومثالها : أعمال مادية كالترميمات الضرورية ، جنى الثمار سريعة التلف . والتصرفات القانونية ، ومثالها : قطع التقادم ، رفع دعاوى الحيازة وما يلحق بها من طلبات الازالة والتعويض ، والمطالبة بوضع الحدود ( طعن ١٣٢٣ / ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٣/٣٠ ) . وهو بعمله ها يعد ( فضوليا ) يتصرف فى حدود قواعد الفضالة اذالم يوافق باقى الشركاء على عمله ، كما يعد ( نائبا قانونيا ) عن باقى الشركاء بقدر حصصهم . ونصت ( م ٨٣١ مدنى ) على ان : " نفقات المال الشائع وحفظه وصيانته ، والضرائب المفروضة عليه بتحملها ( جميع الشركاء ) كل بقدر حصته تأسيسا على أن ( المنفعة ) الناتجة عن هذه الأعمال تعود على الشئ كله فيستفيد منها سائر الشركاء وان التزام الشريك المشتعاع بالاشتراك فى التكاليف والنفقات الناتجة عن الشيوع هو ( التزام عيني ) سببه الاشتراك فى ملكية العين الشائعة ولمن قام بها من الشركاء المشتاعين الرجوع على باقى الشركاء كل بقدر حصته . وللشريك المتضرر حق التخلص من هذا الالتزام ( بالتخلى عن نصيبه فى الملكية ) ، ويترتب على ذلك أن تصبح هذه الحصصة ( ملكا للشركاء الآخرين كل بقدر نصيبه فى المال الشائع ) نظير

اعفاء الشريك المتخلى من الالتزامات الناشئة عن اشتراكه في الملكية  
• مع مراعاة وجوب تسجيل ( سند التخلي ) اذا ورد على حصة في  
العقار عند تصرف باقى الشركاء المشتاعين الى الغير ( م ٩ ق ١١٤  
/ ١٩٤٦ بتظيم الشهر ) •

ومن أحكام النقض فى هذا الصدد :-

١- اعمال الحفظ التى يحق للشريك على الشيوع اتخاذها بغير موافقة  
باقى الشركاء ( م ٨٣٠ مدنى ) اتساعها لرفع دعوى الحدود والحيازة  
والاستحقاق وما يلحق بها من طلبات الازالة والتعويض ) •  
( طعن ١٣٢٣ / ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٣/٣٠ )

٢- اعمال الحفظ التى يحق للشريك المشتاع اتخاذها بغير موافقة  
باقى الشركاء ماهيتها ( م ٨٣٠ مدنى ) • التزام جميع الشركاء كل  
بقدر حصته بنفقات هذه الأعمال ( م ٨٣١ مدنى ) • تلف العقار  
المملوك على الشيوع لسبب مرده ( خطأ الشريك الذى أسوأثر  
بالانتفاع به )

أثره : مسئولية الشريك المخطئ فى ( تعويض ) باقى الشركاء  
عما لحقهم من ضرر •  
-نوع المسئولية : توقفه على ما اذا كان انتفاعه بالعقار وليد عقد  
من عدمه •

-نوع التعويض : الأصل فيه ان يكون ( عينا ) باصلاح ما تلف •  
ولا يعد ذلك من اعمال الحفظ : وانما رفعاً للضرر عنها فلا يجوز  
للشريك المخطئ الرجوع بنفقات الاصلاح على شركائه المشتاعين ،  
فان تعذر التنفيذ العيني يصار الى ( عوضه النقدي ) ( طعن  
٥٦/١١٠ ق جلسة ١٩٨٨/١٢/١٥ )

٣- مفاد المادتين ٨٣٠ ، ٨٣١ مدنى : ان للشريك المشتاع منفردا ودون حاجة الى موافقة باقى الشركاء القيام بأعمال حفظ المال الشائع يستوى فى ذلك أن تكون من الاعمال المادية أو من التصرفات القانونية أو اتخاذ اجراءات أو رفع دعاوى مثل دعاوى الحدود والحيازة والاستحقاق وما يلحق بها من طلبات الازالة والتعويض ، ويعد الشريك المشتاع فى هذا الشأن أصيلا عن نفسه ووكيلا عن باقى الشركاء ما لم يعترض أحدهم على عمله .  
( طعن ٨٦٢ / ٧٣ ق جلسة ٢٢ / ٢ / ٢٠٠٥ ) .

٤- اذا كان اتحاد الملاك ينشأ بقوة القانون اذا زادت طوابق المبنى أو شققه عن خمس وجاوز عدد ملاكه خمس ، فإن مدة الإتحاد لا تبدأ طبقا للمادة التاسعة من النظام النموذجي ، بقرار وزير الاسكان رقم ١٠٩ / ٧٩ الا من تاريخ قيده بالوحده المحليه المختصة وعلى ذلك : فإن قبل قيد الاتحاد وتعيين مأمور له يرجع للأصل العام بماده ٨٣٠ مدنى وهو :- أن يكون لكل شريك على الشيوع ان يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ المال الشائع ويعتبر فيما يقوم به من أعمال فى هذا الصدد أصيلا عن نفسه ووكيلا عن سائر الشركاء وطالما لم يعترض منهم أحد على عمله

( ٢٤٤٢ / ٥٧ ق جلسة ٢٢ / ٤ / ٢٠٠٣ ) .



## الباب الثالث

### التصرف فى المال الشائع

الفصل الأول: من جميع الشركاء فى جميع المال الشائع

كله إنهاء لحالة الشيوع أو فى جزء منه .

• الفصل الثانى : من أغلبية الشركاء المالكة  $\frac{3}{4}$

المال الشائع بشروط .

• الفصل الثالث: من الشريك المشتاع فى حصته

مشاعة .

• الفصل الرابع: من الشريك المشتاع فى جزء محدد

مفرز معادل لنصيبه والحكم حال التصرف فى اكبر

من نصيبه .

## التصرف فى المال الشائع

قد يصدر التصرف من الشركاء جميعهم، أو من أحدهم فى حصه مشاعه أو قدر مفرز. و سوف نتناول هذه الحالات تباعا.

## الفصل الاول

### أولا- التصرف الصادر من جميع الشركاء

---

إذا صدر التصرف من جميع الشركاء المشتاعين لجميع المال الشائع كله كبيع مثلا أو هبة كان ذلك (ناهيا لحاله الشيوخ) بين الشركاء. فإذا تصرفوا فى جزء مفرز منه ، خرج ذلك الجزء من نطاق الشيوخ ، و يبقى باقى المال مشاعا الى أن تتم (قسمته)، وإذا تصرفوا جميعا فى حصه مشاعة ، دخل المشترى المتصرف اليه شريكا معهم بقدر هذه الحصه المشاعة التى تم بيعها .

ولكن ما لو رتب الشركاء حق عينى أصلى او تبعى كرهن مثلا على المال الشائع ؟

نقضى م ١٠٣٩ / ١ مدنى بخصوص الرهن للرسمى ببقاء التصرف الصادر من كافة الشركاء أثناء الشيوخ ( نافذا ) بعد وقوع القسمة .

## الفصل الثانى

ثانيا : - التصرف الصادر من ( أغلبية الشركاء ) ( م ٨٣٢ مدنى )  
أجازت م ٨٣٢ مدنى تصرف أغلبية الشركاء فى المال الشائع  
بشروط :

- ١- صدور التصرف بقرار أغلبية معينة وتمتلك ٣/٤  
المال الشائع على الأقل .
- ٢- أن يصدر قرار التصرف بناء على أسباب قوية تبرره  
كبيعه لطروء ظروف عرض ثمن مرتفع ، أو تعذر استغلاله  
، أو تطلب العقار لاصلاحات تحتاج تمويل ولايوجد سيولة  
نقدية ، أو استصدار رهن بفائدة باهظة .
- ٣- اعلان الأغلبية قرار التصرف الى باقى الشركاء ( الأقلية )  
وللأخيرين حق التظلم من القرار خلال ( شهرين ) من وقت  
اعلان ( نفس الحال فى أعمال الادارة غير المعتادة ) .

## الفصل الثالث

### بيع الشريك على الشيوع ( حصته شائعة )

تصرف الشريك فى حصته ( شائعة ) ( نافذا ) فى مواجهة شركائه دون حاجة الى ( موافقتهم ) أو اعلانهم به مادام يتصرف فى حدود حصته ونصيبه ( طبقا لنص م ٨٢٦ / ١ مدنى وطبقا م ١٦٣ / بند ٢ فقرة أ، ب تعليمات شهر ٢٠٠١ ) ( طعن ٣٢ / ١٩٠ ق جلسة ١٩٦٦/٣/٢٤ ) فاذا تصرف فى ( أكثر من نصيبه ) لزم ادخال باقى الورثة مصادقين من قبيل البيع للقدر الزائد عن نصيبه ( طبقا م ١٦٣ بند ٦ تعليمات شهر ٢٠٠١ ) .

ويلاحظ : انه اذا تصرف الشريك فى حدود حصته الى (الغير ) ، وقام المشتري منه ( بتسجيل ) عقد مشتراه شائعا انتقلت اليه حصة الشريك البائع ( مشاعة ) وأصبح ( شريكا ) فى العقار الشائع بقدر الحصة المشتراة ( طعن ٥٦ / ٩٨٥ ق جلسة ١٩٩١/١٢/٢٦ ) ( طعن ٣٤٦٩ / ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/٢/٢١ )  
يحق له :-

- ١- طلب تثبيت ملكية عليها فى مواجهة بقية الشركاء المتقاسمين .
- ٢- له حق اجراء قسمه جديده باعتباره ( غيرا ) ( طعن ٥٠٣٩ / ٧٣ ق جلسة ٢٠٠٥ / ٢ / ٨ ) .
- ٣- الاحتجاج فى مواجهة باقى الشركاء بالقسمه غير المسجله ولا يجوز لأحد من هؤلاء الشركاء الاحتجاج عليه بعدم تسجيل القسمه . بأعتباره ( غيرا ) ( طعن ٧٢٤ / ٥٢ ق جلسة ١٩٨٦ / ٣ / ١٩ ) وان الغير فى



حكم م ١٠ ق ١١٤ / ١٩٤٦ بتنظيم الشهر هو من تلقى حقا عينيا على العقار على اساس انه ما زال ( مملوكا على الشيوع ) وقام بتسجيله قبل تسجيل سند القسمة ، اما من تلقى من احد الشركاء المشتاعين ( حقا مفرزا ) ( فلا يعد غيرا ) ولو سبق الى تسجيل حقه قبل تسجيل القسمة وله ان يحتج بالقسمة غير المسجلة على من اشترى جزءا مفرزا من احد المتقاسمين ( طعن ٧٢٤ / ٥٢ ق جلسة ١٩ / ٣ / ١٩٨٦ ) .

أما اذا انصب البيع على ( جزء مفرز ) من العقار الشائع فان المشتري في هذه الحالة ( لا يعد شريكا ) وليس له ما للشركاء من حقوق ومنها ( حق الشفعة ) ( طعن ٩٨٥ / ٥٦ ق جلسة ٢٦ / ١٢ / ١٩٩١ ) .  
واذا سجل المشتري حصته المشاعة قبل تسجيل القسمة النهائية فلا يحتج عليه بها ولو تمت بالفعل ( قبل ) تسجيل حقه وبالتالي فان له طلب اجراء قسمة جديدة .

( طعن / ق جلسة ٢ / ١٢ / ١٩٦٥ )

س: هل يجوز ( للشريك ) التصرف في حصته الشائعة سواء بالبيع ، أو بيع حق الانتفاع ، أو الهبة أو الرهن ؟

الجواب : تجيز ( م ٨٢٦ / ١ مدني ) ناك ، فتصرفه بالبيع ( صحيح ونافذ ) في حق باقى الشركاء مادام يتصرف في حدود نصيبه وحصته .

ويترتب على تصرفه حلول ( المشتري ) محل ( الشريك ) في ملكية ( الحصة الشائعة )

بشرط ( تسجيلها ) بالشهر العقارى ، لتكن ملكيته لتلك الحصة ( حجة على الكافة ) .

ولكن يجب اعلان ( باقى الشركاء ) بتصرفه :-

أ- ليحق لهم أخذ العقار ( بالشفعة ) وفقا للمواعيد اذا كان البيع ( لأجنبي ) وليس لشريك مشتاع ( م ٩٣٦ / ب مدني ) .  
ب- أو رفع دعوى ( استرداد جزئى ) طبقا ( م ٨٣٣ مدني ) .  
ويجوز للشريك المشتاع ترتيب حق انتفاع ، كما يجوز له رهن حصته المشاعة لأنه يصح فيها ( القبض ) كالبيع تماما ، كما يجوز له رهن حصته الشائعة ، كما أن له أن يستولى على ( ثمارها ) واستغلالها بشرط : عدم الحاق ضرر بحقوق باقى الشركاء .  
( طعن ٢٢٩ / ٤٨ ق جلسة ١٩٧٧/٢/٧ )

بل انه اذا وضع أحد الشركاء على الشيوع يده على ( جزء مفرز ) من العقار ( شقة مثلا ) ( وتوازي حصته الشائعة ) ( ولا تقل عن الثلث ) فانه لا يخلو ( باقى الشركاء ) حق انتزاعه أو طرده منها ولا يعد غاصبا له ( مادام فى حدود نصيبه ) .

( طعن ١٣٥٦ / ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٤/٢٣ ) ( طعن ٥٥ / ٢٨٨ ق جلسة ١٩٩١/١/٣ ) وكل ما للشريك المتنازع طلب ( قسمة ) المال الشائع ، أو أن يرجع على واضع اليد ( بمقابل الانتفاع ) بالنسبة لما يزيد عن حصته فى الملكية ( طعن ٢٦٨ / ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/١٢/٢٠ ) ( طعن ٢٢١٠ / ٥٦ ق جلسة ١٩٨٩/١٢/٢٣ ) ( طعن ١٥٨٨ / ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٧/٢٦ ) حتى وإن جاوز الشريك نصيبه ( بغير القسمة ) والا أن ذلك كله مشروط :-

١- بأن تكون حيازة الشريك واضع اليد ( مشروعة ) فاذا كانت غير مشروعة بأن كانت وليدة اغتصاب أو غش أو معيبة تعين اهدارها حماية لحق باقى الشركاء فى الحيازة . لانه فى هذه الحالة يعمل بأحكام ( العقد ) ولا يحتكم الى قواعد الحيازة .

( طعن ١٦٠ / ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/١/١٧ )

٢- وألا تكون ( حيازة ) الشريك المشتاع محلا ( لعقد ) ينظمها أو ينظم انتقالها بين الشركاء . والا وجب اعمال هذا العقد وامتنع الاحتكام الى قواعد الحيازة ( طعن ١٦٠ / ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/١/١٧ )  
• أما اذا قل نصيبه عن ( الثلث ) عد ( مستاجر ) ليس له الحق فى وضع يده على شقة النزاع ( حكم محكمة استئناف القاهرة جلسة ١٩٩٦/٦/١٩ )

وقالت محكمة النقض فى ( الطعن ٣١٢٥ / ٦١ ق جلسة ١٩٩٧/٢/٦ ) اذا وضع أحد الشركاء المشتاعين يده على جزء من العقار - فى حدود نصيبه - فلا يحق لأحد الشركاء المشتاعين انتزاعه منه ، ويكون انتفاعه بالباقي مستمدا من حقوق شركائه الآخرين على أساس ( تبادل المنفعة ) بشرط أن يكون واضح اليد ( مالكا على الشيوع ) (بتسجيله ) للجزء الذى وضع يده عليه ، والا عد ( مستاجرا ) يحق لباقي الشركاء ( انتزاعه منه ) .

وقالت فى الطعن ( ٧٤٢٥ / ٦٣ ق جلسة ١٩٩٧/١١/١٣ )  
( وضع أحد الملاك على الشيوع يده على ( جزء مفرز ) من العقار الشائع ، عتد أحقية باقى الشركاء فى انتزاع هذه القدر منه شرط :- توافر ملكية واضح اليد على الشيوع بسبب من أسباب كسب الملكية دون الاتصاف بصفة ( المستاجر ) . اكتسابه الصفة الأخيرة مؤداه جعل انتفاعه بالعين مستمدا الى هذه الصفة فقط ، ونفاذ عقد الايجار قبله بشروط ، وعدم جواز التحلل منه ، وصيرورة التحدى بعد أحقية باقى الملاك المشتاعين فى انتزاع هذا الجزء منه مفتقرا الى سنده القانونى ) .

( طعن ٥٨١٢ / ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/١١/١٨ ) ( طعن ٥٨٠ / ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/٥/٢٦ ) ، بل ان الشريك المشتاع اذا وضع يده على جزء من العقار لا يعد ( غاصب ) ولو ( جاوز نصيبه بغير القسمة ) ولا يجوز لأحد الشركاء الآخرين انتزاعه منه ، بل كل ما له هو (١) طلب قسمة العقار (٢) أو يرجع على واضع اليد بمقابل الانتفاع بالنسبة تقدر الزائد عن حصته في الملكية بشرطان : (أ) ألا تكون حيازة الشريك واضع اليد غير مشروعة . (ب) ألا تكون حيازة الشريك محلا لعقد ينظمها أو ينظم انتقالها بين الشركاء . علة ذلك : ( طعن ٦٩/١٦٠ ق جلسة ٢٠٠٠/١/١٧ ) ( طعن ٦٩/٢٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/١٢/٢٠ ) فاذا كان مستاجرا من أحد الشركاء بموجب عقد ايجار عد ( حائز عرضي نحسابه ) وتبقى العين المؤجرة في حيازته ويلتزم بردها عند انتهاء الاجارة (م ٥٩٠ مدني ) ( طعن ٦٩ / ١٦٠ ق جلسة ٢٠٠٠ / ١ / ١٧ ) .

س - موقف المشتري لحصة من شريك مشتاع بالنسبة للعقار موضوع

#### المال الشائع :-

(ج) ذهبت محكمة النقض في ( الطعن ٥٠٣٩ / ٧٣ ق جلسة ٢٠٠٥/٢/٨ ) الى أن ( بيع الحصة الشائعة لا يرد على عين بذاتها ، وانما يرد على كل ذرة من ذرات المبيع بقدر الحصة الشائعة في العقار ، وان مجرد وضع المبيع الشائع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به تنفيذ لالتزام البائع بالتسليم ( طبقا م ٤٣١ مدني ) ، لانتتهى به حالة الشيوع ولا يعتبر قسمة للمال الشائع ، كما أن مفاد نص م ٨٤٣ مدني يدل على ان القسمة سواء مقررة أو كاشفة للحق وسواء كانت رضائية اتفاقية ام قضائية فان لها أثر رجعي فيعيد المتقاسم مالكا للحصة التي آلت اليه منذ ان تملك على الشيوع وانه لم يملك غيرها



فى بقية الحصص وذلك لحماية للمتقاسم من الحقوق التى يرتبها غيره من الشركاء على المال الشائع أثناء قيام الشيوع بحيث يخلص لكل متقاسم نصيبه المفرز الذى خصص له فى القسمة مظهرا من هذه الحقوق .  
ويصبح للمشتري ( بعقد ابتدائي ) فى وضع يده على هذا النصيب اذا آل لغير البائع له ( مجردا من السند ) ، ويكون للمتقاسم الذى اختص به الحق فى استلامه من تحت يد المشتري ، كما يكون للأخير ( ولو لم يسجل عقده ) الحق فى استلام ما يوزاى القدر المبيع فى حصة البائع له ، الا ان هذه القسمة ( لاتعد حجة على الغير ) ، وهو من تلقى حقا عينيا على العقار على أساسا انه مازال مملوكا على الشيوع وقام بتسجيله ( قبل ) تسجيل سند القسمة . فالمشتري لحصة شائعة فى عقار من احد الشركاء على الشيوع اذا سجل عقده ( قبل ) تسجيل عقد القسمة يعتبر ( من الغير ) وبالتالي فلا يحتج عليه بهذه القسمة ويكون له طلب اجراء قسمة جديدة اذا لم يرتض القسمة التى تمت دون ان يكون طرفا فيها ، وعلى ذلك لا يعد المشتري ( خلفا خاصا ) لبائع العقار الا بانتقال الملكية اليه ( بالتسجيل ) ، اما قبل ذلك فهو ليس الا ( دائنا عاديا ) للبائع . فاذا أصبح ( بالتسجيل ) ( خلفا خاصا ) للبائع ، كان له حق مطالبة المستاجر بالاجرة فى حدود حصته .

( طعن ١٥٩٤ / ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٦/٣ )

س : ماحكم قيام أحد الشركاء باقامة بناء على ( الأرض الشائعة ) دون

اعتراض الباقيين ؟

الجواب : - اعتباره ( وكيفا عنهم ) . أثره : أيلولة البناء ( ملكا شائعا بينهم

( جميعا ) ولو لم يقوموا بما عليهم من نفقات .

( طعن ٣٢٥٠ / ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/٤/٢٢ )

والشركاء الآخرين طلب قسمة العقار ومناط ذلك : ان يكون القدر الذى بنى عليه معادلا لنصيبه فيه .

( طعن ٣٩٥٢ / ٦٦ ق جلسة ١٩٩٧/١٢/٢٧ )

تجاوز الباتى حدود نصيبه اثره : اعتباره ( باتيا فى ملك غيره بسوء نية فيما جاوز حصته ) .

( طعن ٣٩٥٢ / ٦٦ ق جلسة ١٩٩٧/١٢/٢٧ ) ( طعن ٢٢٤١ / ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/٣/٢١ ) . أما (بناء) أحد الشركاء فى ( جزء مفرز ) من العقار الشائع ( قبل ) قسمته ولم توافق أغلبية الشركاء على ذلك ، يجيز لباقي الشركاء طلب ازالة البناء مع التعويض اذا الحق العمل ( ضرر ) بباقي الشركاء .

( طعن ١٧٨٤ / ٤١ ق جلسة ١٩٨٢/١/١١ ) ( طعن ١٧٨٤ / ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/١/٣١ ) .

(س) ماحكم تصرف الشريك على الشيوع فى جزء أكبر من نصيبه مشاعا او فى كل المال الشائع ؟

الجواب : نفرق بين أربع أشخاص :-

أ- بالنسبة للشريك البائع : - تصرفه ( صحيح ) ولكنه متوقف على : نتيجة القسمة النهائية او اجازة باقى الشركاء ( طبقا م ٨٢٦ / ١ م ٨٢٦ / ١ مدنى ) .

ب- بالنسبة للمشتري :- ( بتسجيله ) لمشتراه تنتقل اليه ( الملكية ) فيصبح شريك مشاع مع باقى الشركاء الآخرين ويكون للمشتري حق :

١- طلب ابطال البيع فيما زاد على نصيبه ( م ٤٦٦ مدنى ) .

٢- ابطال البيع جميعه ( للغلط ) بعدم علمه بملكية المتصرف  
للعين المفروزة ( م ١٢٠ مدنى ) .

ج - بالنسبة لباقي الشركاء : يعد التصرف فى القدر الزائد(بيعا لملك  
الغير) .

(١) فيجوز لهم رفع دعوى ثبوت ملكية وعدم نفاذ البيع فيما زاد على حصة  
الشريك دون انتظار نتيجة القسمة ( طبقا م ٤٤٦/٢ مدنى ) ( طعن ٤٠/١٨٢  
ق جلسة ١٩٧٥/٢/١٧ ) ( طعن ٢١٤ / ٤٠ ق جلسة ١٩٧٥/١١/١١ )  
( طعن ٤٦/٥٩١ ق جلسة ١٩٨٠/٢/١٢ ) .

(٢) اذا بيعت لأجنبى لهم حق أخذها بالشفعة(طبقا لنص م ٩٣٦ /ب مدنى) .  
(٣) له حق الرجوع على الشريك البائع والمشتري منه بدعوى استرداد  
جزئى (طبقا م ١/٤٤٤ مدنى ، ٨٢٣ مدنى ) .

( طعن مدنى / ق جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٣ ) لم ينشر

(٤) اذا كان حائز ( لجميع ) المال الشائع ، فلبقية الشركاء حق طرده  
بدعوى منع التعرض لتعرضه لهم فى حيازتهم للمال المشترك .  
( طعن ٥٢٤ / ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/١/١٠ )

د - بالنسبة للمالك الحقيقى : نفرق بين حالتين :-

(١) اذا كان قد سجل : يتمسك بعدم نفاذه فى حقه حتى يقضى  
بالبطالان .

(٢) اذا كان لم يسجل : يعد المشتري ( غاصب بلا سند ) يحق للمالك  
طلب طرده ، ولكن اذا أقر الشركاء البيع للقدر الزائد نفرق بين حالتين :  
(أ) اذا كان المبيع حصة مشاعا : دخل الشركاء مصادقين من قبيل  
البيع للقدر الزائد .

(ب) اذا كان المبيع قدر مفرز في حدود حصته : دخل مصادقا للقدر المفرز من قبيل القسمة ( طعن ١٨٣ / ٤٠ ق جلسة ١٩٧٥/٢/١٧ ) ( طعن ٢١٤ / ٤٠ ق جلسة ١٩٧٥/١١/١١ ) .

س ( هل يجوز للشريك المشتاع تملك ( حصته المشاعة ) بالحيازة بالتقادم الطويل المكسب بنية التملك ، وأيضا اكتساب حصة باقى شركائه المشاعة بالتقادم الطويل المكسب ؟

الاجابة : ( للحصة الشائعة ) فى عقار ، جواز أن تكون محلا للحيازة بنية التملك على وجه التخصيص والانفراد . ولايحول دون ذلك اجتماع يد الحائز مع يد المالك ( طعن ١٥٨١ / ٥٦ ق جلسة ١٩٩٣/٤/٤ ) ( طعن ٨٣ / ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٧ ) ( طعن ٢٩٦٤ / ٥٧ ق جلسة ١٩٩٤/١١/٣ ) .

واكتساب الشريك المشتاع حصص باقى شركائه المشتاعين ( بالتقادم ) شرطه قيام حيازته لتلك الحصص المشاعة على مناهضة حق باقى المالكين بما لايتترك محلا لشبهة الغموض أو مظنة التسامح واستمرارها دون انقطاع مدة ١٥ سنة .

( طعن ٣٣١٩ / ٥٨ ق جلسة ١٩٩٤/٢/١٧ )

س : حكم تصرف الشريك المشتاع لنصيبه وحصته لشريكه الاخر ؟  
والجواب : أثره : زوال حالة الشروع بهذا التصرف واستحالة وقوع الجزء المفرز فى نصيب للبائع ، او أعمال الحلول العينية بأيلولة ملكية العقار لشخص من الغير الذى باعه له ، فينتفى سند هذا الغير فى اسناد ملكيته له بوضع اليد قبل الشريك البائع .

( طعن ٢٣٢٢ / ٧١ ق جلسة ٢٠٠٢/٧/٢٨ )



س : هل يعد بيع الشريك المشتاع نفس حصته المشاعة لمشتري ثان باطلا ولو كان الأخير أسبق الى التسجيل ؟

والجواب : لا يعد بيع الحصة المشاعة مة أخرى الى مشتري ثان ( باطلا ) وذلك لعدم اعتباره ( بيعا لمكان ) في مفهوم قوانين اجار الأماكن ( م ٢٣ / ١ ق ١٣٦ / ١٩٨١ بايجار الأماكن ) وكانت عبارة الأماكن تعنى كل حيز مقلق بحيث يكون حرزا ، وان بيع الحصة الشائعة لايرد على عين بذاتها ( أى محدد مفرز ) ، وانما يرد على كل ذره من ذرات المبيع بقدر الحصة المباعة فيه فلا يعتبر هذا البيع ( بيعا لمكان ) وبالتالي فان بيع الحصة الشائعة في عقار مبنى وان كان تاليا لايلحقه البطلان المطلق .

( طعن ٥٤٥٨ / ٦٥ ق جلسة ١٨ / ٩ / ١٩٩٦ )

وان الحظر الوارد بمادة ٢٣ / ١ ق ١٣٦ / ١٩٨١ قاصر على التصرف اللاحق في الوحدة السكنية فقط ( الشقة ) محدد مفرز .

( طعن ٣١٧٣ / ٦١ ق جلسة ١٤ / ١٢ / ١٩٩٦ )

وان كنا نهيب بالمشروع تعديل م ٢٣ / ١ ق ١٣٦ / ١٩٨١ بايجار الأماكن لتشمل الحصة المشاعة سدا للثغرات والتحايل على القانون ولجوء بعض البائعين عديمي الضمير بعد أن فسدت النظم في عصرنا الحالى نتيجة المتغيرات العالمية والانفتاح على العالم وسلوكهم أساليب وطرق الغش المفسد للتصرفات .

الحصة المشاعة - والأخذ بالشفعة ، والتنازل عنها :

وعدم جواز تجزئة الصفقة في الشفعة :

### أولا : التنازل عن الشفعة :

اقامة الشركاء المشتاعين ( بناء ) بقصد تمليك طوابقه وشققه للغير بطريق البيع ، اعتبارهم متنازلين عن حقهم فى الأخذ بالشفعة عند بيع أحدهم لأحدى الشقق .

( طعن ٥٣١ / ٤٦ ق جلسة ١٩٧٨/٦/٧ ) .

### ثانيا : الأخذ بالشفعة :

١ - اذا بيعت الحصة المشاعة من شريك مشتاع الى ( أجنبى ) فان للشريك المشتاع أو باقى الشركاء حق أخذها بالشفعة ( م ٩٣٦ / ب مدنى ) خلال ١٥ سنة من وقت العقد الابتدائى و ٤ شهور من وقت التسجيل .

٢ - وان بيع الشريك المشتاع ( لقدر مفرز ) لأجنبى قبل اجراء القسمة صحيح ونافذ ، فان لم يجزه باقى الشركاء عد فى حكم التصرف فى قدر شائع بالنسبة لهم يجيز لهم أخذه بالشفعة ( المادتان ٨٢٦ ، ٩٣٦ / ب مدنى )

( طعن ٢٥٨٨ / ٥٦ ق جلسة ١٩٩١/٥/٢٣ ) ( طعن ٩٢٣ / ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/١/١٩ )

٣ - الشريك المشتاع ليس له حق أخذ حصة مشاعة مباعه لشريك آخر بالشفعة وان هذا الأخير هو الذى يفضل على الشريك المشتاع الشفيع ) ( المواد ٩٣٦ / ب ، ٩٣٧ / ٣ مدنى ) ( طعن ١٨٣٧ / ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٣/٢٩ )

٤ - قسمة منفعة وحدات العقار ( أى شققه ) قسمة مهايأة مكانية مع بقاء الشيوع قائما فى ملكية الأرض والأجزاء المشتركة لا يترتب عليه تحول القسمة المكانية الى ( قسمة نهائية ) أو ( زوال حالة الشيوع )

أثره : للشريك المشتاع طلب الأخذ بالشفعة بوصفه شريكا  
مشتاعا فى هذا العقار ولو استمرت القسمة ( ١٥ سنة )  
( طعن ٥٤٢٤ / ٦٣ ق جلسة ١٩/١٠/١٩٩٤ )

ثالثا : عدم جواز تجزئة الصفقة فى الشفعة :

تعدد البائعين ( لحصة مشاعة ) أخذ نصيب بعضهم بالشفعة  
مؤداه : انتقاص المبيع على المشتري والاضرار به . أثر ذلك :  
عدم جواز الشفعة فى الصفقة بأكملها .

( طعن ١٩٩٥ / ٥٥ ق جسة ٩/٢/١٩٩٥ ) تأسيسا على عدم جواز  
الشفعة للأصهار حتى الدرجة الثانية وكانت المشتريية هى حماة  
الزوج البائع .

س ( هل يجوز للشريك المشتاع ترتيب حق انتفاع على حصته  
الشائعة ؟

الاجابة : نعم ويؤخذ رأى صاحب حق الانتفاع فى أعمال الادارة  
المعتادة دون صاحب حق الرقبة ، أما فى اعمال الادارة غير المعتادة  
واعمال التصرف وطلب القسمة فيؤخذ رأى مالك الرقبة دون  
صاحب حق الانتفاع .

ولكن لايجوز للشريك المشتاع تقرير حق ارتفاق على الحصة  
المشاعة تحكيرها ، لأن الارتفاق يقتضى القيام بأعمال  
مادية على عقار مفرز ، أما العقار الشائع فيحمل به كله  
مما يترتب عليه المساس بحقوق باقى الشركاء ، وأما الحكر  
فيقتضى البناء أو الخراس على العين المحكرة .

والأرض الموقوفة ( لاتكون شائعة ) ، بل هى مملوكة  
( للوقف ) .

رهن الحصّة الشائعة رهنا رسميا :-

يصح رهن ( الحصّة الشائعة ) ( رهنا رسميا ) من الشريك المشتاع ( فى حدود نصيبه ) لأن الرهن الرسمى لا يستلزم ( الحيازة ) لنفاذه ضد ( الغير ) وينفذ فى حق باقى الشركاء شأنه شأن بيع الحصّة المشاعة .

فاذا حل ( أجل ) الدين المضمون بالرهن الرسمى ولم يقم المدين الراهن بالوفاء . فان (لدائن المرتهن ) طلب التنفيذ على الحصّة المشاعة المرهونة وبيعها ولو لم تكن القسمة قد تمت بعد .

ولا يمكن حرمان الدائن المرتهن من هذا الحق بمقولة وجوب انتظار نتيجة القسمة .

ولكن مامصير الرهن اذا تمت القسمة قبل حلول أجل الدين المضمون بالرهن الرسمى ؟

والجواب : أن هناك أحد فرضيين :

اما : ان يستبدل الشريك بحصته الشائعة ( حصّة مفرزة ) فى الأموال الشائعة وذلك اذا تمت القسمة ( عينا ) فينتقل الرهن الى الجزء الذى آل اليه المدين الراهن بعد القسمة ( م ١٠٣٩ / ٢ مدنى ) .

أو : يستبدل الشريك بحصته الشائعة ( مبلغا من النقود ) دفعة له سائر الشركاء ، او نتيجة لبيع العقار الشائع بالمزاد لعدم امكان قسمته عينا ، ويطبق على تلك الحالة مبدأ الحلول فيكون لدائن المرتهن الحق فى استيفاء دينه من هذا المقابل ( بالأولوية ) المقررة له وفقا لدرجة رهنه . (ويراجع فى ذلك التأمينات د/ عبد الفتاح عبد الباقي والملكية د / محمد على عرفة ) .



وقد نظم المشرع تطبيق المبدأ المشار إليه بالفرض الأول فجعل القدر الذى ينتقل اليه للرهن من الأعيان التى وقعت فى نصيب الراهن ، يعين ( بأمر على عريضة ) بواسطة ( القاضى ) .

كما ألزم الدائن المرتهن بإجراء قيد جديد يبين فيه القدر الذى انتقل اليه الرهن خلال ٩٠ يوم من الوقت الذى يخطره فيه بالقسمة ذا صفة كشريك متقاسم أو مدين راهن وإذا تم هذا القيد خلال ٩٠ يوما المشار إليها اخذ الرهن نفس المرتبة التى كانت له من تاريخ القيد الاصلى ( بأثر رجعى ) .

فاذا لم يتم هذا القيد خلال الفترة المشار إليها وانما تم بعدها فان مرتبة الرهن تكون من تاريخ اجراء القيد الجديد ( بأثر فوري ) وليس رجعى .

**رهن الشريك المشتاع حصته الشائعة رهنا حيازيا ؟**

رهن ( الحصة المشاعة ) رهنا حيازيا ( صحيح ) حيث أن القانون قد اشترط ( الحيازة ) لنفاذ الرهن فى حق ( الغير ) .  
وقد ثار تساؤل هل يمكن تحقيق ( الحيازة بالنسبة للحصة المشاعة لنفاذ الرهن فى حق ( الغير ) ؟

**والجواب : انه يجوز ذلك بوسائل متعددة :**

أ ) باتفاق المدين الراهن والدائن المرتهن وباقى الشركاء على تسليم ( المال ) ( أحد الشركاء ) الذى يقبل حيازة الحصة المرهونة ( نيابة عن الدائن المرتهن ) بصفته ( عدلا ) ( م ١١٠٩ مدنى ) .

ب ) اتفاق الجميع على تسليم الشئ المرهون كله الى ( الدائن المرتهن ) فيحوز الشئ شاملا ( الحصة المرهونة ) باعتباره ( دائن

مرتتهن ) ، وتكون حيازته لباقي حصص الشركاء باعتباره  
(وكيلا أو مديرا ) .

ولكن مامصير الرهن الحيازي اذا تمت القسمة قبل حلول أجل  
الدين المضمون بالرهن الحيازي ؟

والجواب : أن المشرع لم ينص على نص مماثل لنص م ١٠٣٩  
٢/ مدني بخصوص الرهن الرسمي .

الا انه يمكن القول بانتقال الرهن الى حصة المدين الراهن  
المفرزة بعد القسمة تطبيقا لمبدأ الحلول العيني المنصوص عليه  
بمادة ٨٢٦ مدني فينتقل حق التصرف اليه من وقت التصرف الى  
الجزء الذي آل الى المتصرف بطريق القسمة برغم نصه على  
الحصة المفرزة فقط الا انه ينطبق كذلك على الحصة الشائعة .

حكم الرهن الرسمي اذا اختص أحد الشركاء بكل المال بعد اجراء  
القسمة ، أو بيع المال بالمزاد العلني ورسا المزاد عليه ؟

والجواب : أن العقار يظل محملا بالرهن ومتقلا به ويتحمل به هذا  
الشريك جميعه ، ثم يرجع على شركائه السابقين كل بنصيبه في  
الرهن .

اما اذا رسا المزاد على ( أجنبي ) ، فإن العقار يظهر من الرهن وينتقل حق  
الدائن المرتتهن الى (الثلث ) ( طبقا م ٤٥٠ مرافعات ) لكن ذلك (لاينطبق )  
على الرهن الحيازي الصادر من جميع الشركاء المشتاعين فينتطبق بشأنه  
القواعد العامة .

س . حكم تصرف الشريك المشتاع في المال الشائع كله ؟

الاجابة : لم يتناول ( القانون المدني ) تلك الحالة في نصوصه ، وتذهب  
غالبية الفقة ومعها القضاء للمشرى الى :

اعتبار تصرف الشريك المشتاع ( صحيح ) بالنسبة لحصته .  
وبالنسبة لحصص باقى الشركاء : فيعد قابل للإبطال باعتباره بيه صادر من غير مالك فى ملك الغير .

فالنسبة للمشتري : فان له طلب إبطال البيع لما يزيد عن نصيب البائع ( م ٤٦٦ مدنى ) ، أو طلب إبطال البيع بالنسبة لجميع المال الشائع ولو لم تتم القسمة ، بشرط : جهله أو عدم علمه بملكية الشريك للعين المتصرف فيها ( مفرزة ) على أساس ( الغلط ) .  
وبالنسبة لباقى الشركاء :

فان هذا التصرف يكون ( غير نافذ ) بالنسبة للقدر الزائد عن حصة الشريك المشتاع البائع ، ويكون لهم حق رفع دعوى ثبوت ملكية وعدم نفاذ التصرف فيما زاد دون حاجة لانتظار القسمة .  
( طعن ٢١٤ / ٤٠ ق جلسة ١١ / ١١ / ١٧٥٥ )

أو ( اقرار التصرف ) ليكون نافذا فى حق جميع الشركاء .  
دعوى استرداد ( حصة شائعة ) من شريك مشتاع ضد شريك آخر ( البائع ) والصادر الى ( أجنبى ) ( م ٨٣٣ مدنى ) :

يتم الاسترداد بالتراضى باعلان الرغبة وحلول المسترد محل المشتري فى جميع الحقوق والالتزامات ويلزم المسترد بتعويض المشتري عما أنفقه فاذا لم يتم الاتفاق ترفع دعوى الاسترداد أمام المحكمة .

الداعى اليها : هو منع دخول ( الأجنبى ) بين الشركاء فى الشيوع .  
ومثالها : الحصة الشائعة فى المنقول ، المتجر ، أموال الشركة بعد حلها .  
شروطها :

١- أن يكون موضوع التعامل ( عقد بيع ) .

- ٢- أن يكون التعامل في ( حصة شائعة ) في ( منقول معين أو في مجموع من المال ) ( منقول كتركة ، شركة أو متجر ) .
- ( طعن نقض جلسة ١٩٤٦/١١/٢١ ، طعن نقض مدني جلسة ١٩٥٢/٢/١٢ ) بشرط الا يكون ( حق انتفاع ) . فان كان حصة شائعة في عقار فان طريقه هو الأخذ ( بالشفعة ) و صدور بيع عن حصة في عين معينة وليس عن حصة في مجموع مشتملات التركة بمالها وما عليها من حقوق والتزامات . أثره : عدم أحقية الورثة في طلب الاسترداد ( م ٨٣٣ مدني ) ( طعن ٦٥ / ٢٢ ق جلسة ١٩٥٦ / ٢ / ١٦ )
- ٣- أن يكون المسترد شريك مشتاع (١) .
- ٤- ان يكون البيع ( لأجنبي ) عن الشركاء .
- ٥- أن يكون التعامل ( قبل ) ( وقوع القسمة ) بين الشركاء جميعا .
- ٦- أن يكون البيع بطريق ( الممارسة ) وهو هنا ( البيع العادي ) وليس ( جبرا ) بطريق ( المزاد العلني ) . ( مدني جلسة ١٩٥٢ / ١٠ / ١٠ ) .
- ٧- أن يتم طلب الاسترداد في ( كل ) الحصة المبيعة ( وهو هنا يماثل الحق في الشفعة ) حيث لا يجوز تجزئة الصفقة على المشتري - تحقيقا للغرض منها وهو ( عدم دخول الأجنبي في الشيوع )
- ٨- أن يتم طلب الاسترداد خلال ( ٣٠ يوم ) من تاريخ علم الشريك المسترد بالبيع أو من يوم من تاريخ اعلانه به . فان تعددوا لايسرى الميعاد لمن لم يعلن ، ويجب اعلان كل شريك على حدة .

---

(١) ومن أحكام النقض : حق الشريك في المحل التجاري باعتباره منقولا معنويا في استرداد الحصة المبيعة لأجنبي ( طعن ٩٧٦ / ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/١/٣٠ ) ، ( طعن ١٦١١ / ٥٣ ق جلسة ١٩٨٥/٤/٢٢ ) ( طعن ٥١/٢٣٨٢ ق جلسة ١٩٨٢/١١/٤ )



ويكون الاسترداد في حالة تعدد بنسبة حصّة كل شريك ( م ٨٣٣ / ٢ مدنى ) ولم يشترط المشرع أن يكون الإعلان رسمياً ( على يد محضر ) عكس الحال في الشفعة ( م ٩٤٢ / ١ مدنى ) . وترفع الدعوى من ( مدعى الملكية ) ضد ( حائز الشئ ) ولا يشترط أن يكون ( حائز ) بقصد التملك ، فقد يكون ( حائز عرضى ) يحوز ( لحساب الغير ) ( كالمستأجر يحوز لحساب المؤجر ) . وترفع من جميع الشركاء المشتاعين سواء أصلى أو عارض أو من يحل محلهم لأى سبب ( كآرث أو وصية أو بيع أو هبة ) وإذا أراد أكثر من شريك استرداد حصته فيكون ذلك بنسبة حصته ( م ٨٣٣ مدنى ) .

ولا يجوز لدائنى الشريك استعمال هذا الحق باعتباره ( رخصة ) إجراءاته :

اعلان الرغبة ( رسمياً على يد محضر ) لكل من البائع والمشتري ( معا ) واستعداده لدفع الثمن والمصروفات خلال ( ٣٠ يوم ) من تاريخ العلم بالبيع أو الاعلان به ، والعبارة : بوصول الاعلان ( طعن نقض مدنى جلسة ١٩٤٥/١/١٢ ) ( مجموعة عمر الجزء الرابع رقم ٢٣٤ باب الشفعة ) . وبعكس الشفعة فان الثمن لا يودع خزينة المحكمة . وقد اعتبرت محكمة النقض ميعاد الـ ٣٠ يوم المحدد للإعلان بالاسترداد ميعاداً لرفع دعوى الاسترداد اذا لم يتفق الطرفان ( طبقاً م ٨٣٣ مدنى ) ( طعن نقض مدنى ٢٢/٦٥ جلسة ١٩٥٦/٢/١٦ ) فاذا لم يعلن الشريك بالبيع سقط الحق فى الاسترداد اذ أثبت بكافة الطرق انه مضى ٣٠ يوم

من تاريخ علمه به ، فاذا فوت الشريك ميعاد الـ ٣٠ يوم دون اعلان  
البائع المشتري برغبته في الاسترداد سقط حقه فيه .  
آثارها :

حلول المسترد محل المشتري بأثر رجعي في حقوقه والتزاماته قبل  
البائع - اذا عوض عما انفق والـ (فصلت المحكمة في الموضوع ) .  
وتشمل النفقات ( مصاريف المسمرة - تحرير العقد - رسوم  
التسجيل - نفقات حفظ وادارته ) .

وفي مقابل ذلك يستحق المسترد كل الثمار التي حصلها المشتري  
منذ البيع حتى تمام الاسترداد .

ويلاحظ هنا : أن المسترد يحق له الاستفادة بالأجل الممنوح من  
البائع الى المشتري في دفع الثمن دون حاجة لرضاء البائع ،  
كما هو الحال في الشفعة ، ويعد المسترد هنا ( خلفا خاصا للبائع )  
وليس خلفا للمشتري .

ويستند حقه الى وقت البيع ولايحتج عليه بالتصرفات التي  
أبزمها المشتري من وقت الاسترداد ، وله حق الرجوع على  
( البائع ) ( بالضمان ) .

أوجه الخلاف بين دعوى الاسترداد والشفعة :

يراجع ( الطعن ٧٩ / ١٥ ق جلسة ١٩٤٦/١١/٢١ ) المذكور به هذه  
التفرقة :

الحق في الشفعة	دعوى الاسترداد
١- مصدرها : (الشريعة الاسلامية )	١- مصدرها : ( القانون الفرنسي )
٢- محله : بيع حصة شائعة أو مفرزة في الملك التام أو المنفعة .	٢- محله : بيع حصة شائعة في الملك التام أو الرقبة ولا تجوز في حق الانتفاع .
٣- في ( عقار ) فقط .	٣- في مجموع من المال منقول (سيارة ) او عقار (كتركة أو متجر )
٤- سببه : اتصال ملك الشفيع بالبيع اتصال شركة أو جوار .	٤- سببه : المسترد الشركة في الميراث فقط .
٥- يشترط ايداع الثمن خزينة المحكمة .	٥- لا يشترط ايداع الثمن خزينة المحكمة .
٦- الحكم الصادر فيها ( حكم منشي ) ليس له أثر رجعي .	٦- الحكم الصادر فيها ( ذا أثر رجعي ) لانه حكم مقرر .
٧- حكمتها : دفع ضرر شريك جدير او جار طارئ .	٧- حكمتها : حفظ اسرار التركات وكف الجانب علن النفاذ اليها وجعل الورثة في مأمن من دخیل بطراً فيفسد عليهم محيطهم العائلي .
٨- لا يفيد الشفيع من اجل أو للتقسيط وانما يلزم تعجيل الثمن .	٨- يفيد المسترد من الأجل والتقسيط في دفع الثمن .

### عدم قابلية دعوى الاسترداد للتجزئة :

إذا طالب بالاسترداد شريك مشتاع فإن له استرداد الحصة المبيعة ( كلها ) فلا يجوز له المطالبة بجزء منها ، لما فى ذلك من منافاة من حكمة الاسترداد وهى : اخراج الأجنبى وابعاده عن الشركة .  
ويسرى ذلك الحكم : ولو كان المبيع جملة حصص لعدة شركاء بيعت فى نفس الوقت ( لأجنبى ) . فلا يجوز ان يقصر الشريك المسترد طلب الاسترداد على بعض الحصص المبيعة دون البعض الآخر .  
ويجوز أن يطلب الاسترداد أكثر من شريك ويكون ذلك بنسبة حصة كل منهم فى المال المشترك ، فتقسم الحصة المبيعة فيما بينهم على أساس ( نسبة الحصص ) .

#### ومن احكام النقض :

لئن كان ( الأصل ) فى دعوى استرداد الحصة المبيعة لأجنبى على الشيوع ( أنها غير قابلة للتجزئة ) ، ولا بد لقبولها من اختصام البائع والمشتري والمسترد أو ورثة من يتوفى منهم ( فى جميع مراحلها ) سواء فى اول درجة أو فى الاستئناف أو فى النقض ، وسواء أكان رافع الدعوى أو الطاعن فى الحكم هو البائع أو المشتري أو المسترد بحيث اذا رفعها أيهم فى أية مرحلة من مراحلها تلك ولم يخاصم أد صاحبيه ، قضت المحكمة ولو من تلقاء نفسها ( بعدم قبولها ) ، الا انه ازاء عدم استساغه تنافر المواقف بين المحكوم عليهم فى موضوع غير قابل للتجزئة لا يحتل بطبيعته سوى ( حل واحد ) يسرى عليهم جميعا فقد أوجب المشرع فى (م ٢١٨ مرافعات ) على المحكمة المنظور أمامها الطعن ان تأمر الطاعن باختصام المحكوم عليه الذى لم يطعن مع زملائه فى الحكم الصادر ضدهم . واذا بسادر الطاعنان - وقد انفردا دون باقى المحكوم عليهم ( ورثة البائع ) بالطعن



على الحكم الاستثنائي الى ذلك من تلقاء نفسيهما ، فانهما يكونا قد حققا مراد القانون كاملا مما يستقيم معه شكل الطعن وتكتمل معه موجبات قبوله ( طعن ٩٧٦ / ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/١/٣٠ ) ( طعن ١٦١١ / ٥٣ ق جلسة ١٩٨٥/٤/٢٢ ) ( طعن ٢٣٨٢ / ٥١ ق جلسة ١٩٨٢/١١/٤ ) .

أوجه الخلاف بين دعوى الاسترداد ودعوى الرد الشخصية :

١- هو ان الأولى ترفع من شخص (مالك) مطالبا (الحائز) بـرد حق عيني خرج عن حيازته بغير رضائه ، أما الثانية فترفع من المالك مطالبا برد الشيء الناشئ من (عقد) والالتزام المترتب عليه .

٢- دعوى الاسترداد ترفع ضد ( حائز للعين ) ، أما دعوى الرد الشخصية فترفع ضد ( المدين ) ، فان استحالة تنفيذ الالتزام المدين ، التزم بالتعويض عن عدم التنفيذ .

٣- دعوى الاسترداد تفترض اثبات الملكية من المدعى ، اما دعوى الرد الشخصية فيكلف المدعى باثبات العقد فقط وهو المنشئ للالتزام .

٤- دعوى الاسترداد محلها شيء مصادي متميز بذاته ، اما دعوى الرد الشخصية فمحلها شيء معين بالنوع ( كعارية الاستهلاك ) .

ويلاحظ :- أن حكم الاسترداد ( حكم مقرر ) ( بأثر رجعي ) فيعتبر البيع انه تم منذ البداية للمسترد ويترتب عليه :-

- (١) سقوط أى تصرف أجراه المشتري كرهن أو حق انتفاع .
- (٢) فسخ البيع الذى كان قائم بين البائع والمشتري فيعد كأن لم يكن .

٣) الحُلُولُ الشَّخْصِي والعَيْنِي (المسترد) محل المشتري في حقوقه والتزاماته قبل البائع ، فيعد للمسترد مالكا منذ البداية ، بعكس الحال في الشفعة ، فحكم الشفعة حكم منشئ فلا يعد الشفيع مالكا الا بصدر حكم نهائي وتسجيله ( ومن وقت التسجيل ) .

ويلاحظ : أن الاسترداد معلق على ( شرط واقف ) هو ( دفع المسترد الثمن وملحقاته ) فان امتنع عن الدفع في الميعاد الذي تحدده المحكمة ، جاز لأي من البائع او المشتري رفع دعوى على المسترد باعتبار الاسترداد ( كأن لم يكن ) لتخلف الشرط الواقف وهو ( دفع الثمن وملحقاته ) .

ويلاحظ : أن حكم الاسترداد يجب ( تسجيله ) لعلم الكافة بالتغيير الذي نشأ وحلول المسترد محل المشتري طبقا م ٩ ق ١١٤ / ١٩٤٦ بتنظيم الشهر التي يوجب تسجيل جميع الأحكام النهائية المثبتة لتغيير حق عيني عقارى .

أحكام النقض في دعوى الاسترداد :-

(١) متى كانت الحصة الشائعة التي باعها الوارث هي حصة في عين معينة وليست حصة في مجموع مشتملات التركة بمالها وما عليها من حقوق والتزامات ، فانه لا يكون لباقي الورثة حق طلب الاسترداد استنادا الى ( م ٨٣٣ مدني ) ولو كانت العين المبيعة هي كل متركه المورث .

( طعن ٦٥ / ٢٢ ق جلسة ١٦ / ١٢ / ١٩٥٦ )

(٢) جرى قضاء محكمة النقض بأن الحصة الشائعة التي يجوز استردادها طبقا م ٤٦٢ مدني قديم هي الحصة الشائعة في مجموع الملك المشترك كله ، لا الحصة الشائعة في عين معينة من

هذا الملك . ذلك أن حلول محل أحد الشركاء في جزء شائع لمجموع الشركة هو وحده الذي قدر فيه المشرع مظنة اذاعة أسرار الشركة وفساد محطيتها .

( طعن ٢٠١٣ / ٢٠ ق جلسة ١٩٥٢/١٢/٤ )

(٣) دعوى استرداد الحصة المباعة لأجنبي على الشيوع عدم قابليتها للتجزئة . وجوب اختصاص البائع والمشتري والمسترد أو ورثة من يتوفى منهم في أي مرحلة من مراحلها كشرط لقبولها . النزاع محكمة الطعن بتكليف الطاعن باختصاص المحكوم عليه الذي لد يطعن مع زملائه ( م ٢١٨ مرافعات ) واختصاص الطاعنين لباقي الورثة المحكوم عليهم من تلقاء نفسيهما ( صحيح ) .

علة ذلك : أن القانون يهمله استيفاء الشكل وموجبات قبوله ويجب اختصاصهما في جميع مراحل الدعوى بما فيها الطعن بالنقض .

( طعن ٩٧٦ / ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/١/٣٠ ) السنة ٤٠ ص ٣٤٢ .

( ٤ ) الاعلان الموجه من الشريك البائع لحصة شائعة في المنقول أو في مجموع من المال أو ممن اشترى منه الى باقي الشركاء . وجوب اشتماله على شروط البيع ومنها مقدار الثمن الذي تم به . حتى يستطيع باقي الشركاء أن يعملوا ارادتهم في الصفقة فيستردونها أو يتركونها . العلم الذي يبدأ منه سقوط الحق في طلب الاسترداد (طبقا م ١/٨٣٣ مدني ) هو ( العلم الحقيقي بشروط البيع شاملة الثمن المدفوع دون العلم الظني ) .

( طعن ١١٩١ / ٥٣ ق جلسة ١٩٩٢/٢/١٠ ) السنة ٤٣ ص ٢٧٧

سقوط الحق فى الاسترداد :

١- يكون بطريق ( القسمة النهائية ) وليس بطريقة قسمة المهايأة.

٢- نزول الشركاء المشتاعين عن حق الاسترداد صراحة أو ضمنا متى صدر من الشريك ما يدل على اعترافه ( بالمشتري ) شريكا معه ، أو على رضائه بالبيع الحاصل لأجنبى ( استئناف مختلط جلسة ١٩٣٠/١١/٢٥ ، جلسة ١٩٣٠/١٢/٣٠ )



صيغة دعوى استرداد شريك حصته شائعة مبيعة من شريك آخر  
لأجنبي (م ٨٣٣ مدنى) :-

أنه فى يوم ..... الموافق ..... / ..... /  
وبناء على طلب السيد / ..... ومقيم  
..... ومحلله المختار مكتب الأستاذ /  
..... المحامى ومقيم .....  
أنا / ..... محضر محكمة ..... قد  
انتقلت الى حيث اقامة كل من :-

(١) السيد / ..... ومقيم .....

(بائع )

(٢) السيد / ..... ومقيم .....

(مشتري )

#### واعلنتهما بالاتى

يمتلك الطالب بالاشتراك من المعلن اليه الاول حصة قدرها  
..... مشاعا فى العقار تنظيم شارع ..... ناحية  
..... قسم ..... محافظة ..... وحدودها كالاتى :-  
البحرى الغربى : ..... بطول ..... متر  
البحرى الشرقى : ..... بطول ..... متر  
القبلى الشرقى : ..... بطول ..... متر  
القبلى الغربى : ..... بطول ..... متر  
الوصف : .....

ونذك بـموجب المسجل /..... / ١٩ ( ..... ) بواقع  
..... ط للطالب وحصه ..... ط للمعلن اليه الأول وحيث انه  
بتاريخ ..... / ..... / ١٩ علم ( أو انذر ) الطالب بان المعلن اليه  
الأول قد باع حصته للمعلن اليه الثاني بمبلغ ..... ألف جنيه كوارد  
الطلب رقم ..... ( ..... ) ( شهر عقارى ) وحيث ان  
الطالب يحق له استرداد هذه الحصه الشائعه فى مقابل دفع  
المبلغ الحقيقى الذى يثبت للمحكمة أنه دفع ثمننا لهذه الحصه وقد  
علم الطالب أنه مبلغ ..... ألف جنيه .

### لذلك

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن اليهما بصورة من هذا  
وكلفتهم بالحضور امام محكمة ..... ومقرها  
..... بجلستها المنعقدة علنا صباح يوم ..... الموافق  
...../...../..... الساعة ٩ صباحا لسماعهما الحكم بأحقية الطالب فى  
استرداد الحصه المبيعه من المعلن اليه الأول للمعلن اليه الثانى المبينه  
بصدر هذه الصحيفة فى مقابل دفعته له مبلغ ..... ألف جنيه  
أو الثمن الحقيقى الذى يثبت للمحكمة مع الزامه بالمصروفات ومقابل  
اتعاب المحاماه بحكم مشمول بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

ولاجل العلم ،،

ملحوظة : يجب رفع هذه الدعوى خلال ٣٠ يوم من تاريخ  
العلم بالبيع أو من تاريخ الاعلان به .

## الفصل الرابع

بيع الشريك على الشيوع حصته أو نصيبه

(محدد مفرز)

(م ٨٢٦ مدني ، قني ١٤/١٩٥٦ ، ١٨/١٩٦٤ ، ٣/١٩٦٥ ، ١/٧٥ ،

١٩٩٠/٥ ، ٩/١٩٩١ ) ، ( م ٢/١٦٣ ، ٤ تعليمات شهر ٢٠٠١ )

حكمه انه بيع صحيح معلق :

١- من حق الشريك على الشيوع أن يبيع ( جزء مفرز ) من المال الشائع قبل اجراء القسمة ( طعن ٢٨٦ / ٣٧ ق جلسة ١٩٧٢/٤/٢٩ ) غير ان ( المشتري منه ) وان ( سجل عقده ) ( لا يعتبر شريكا ) ولا يكون له أي حق من حقوق الشركاء .

( طعن ٩٨٥ / ٥٦ ق جلسة ١٩٩١/١٢/٢٦ )

٢- بيع الملاك على الشيوع ( حصته مفرزة ) ( للغير ) ( بيع صحيح ) وناقذ .

معلق علي :-

أ ) نتيجة القسمة .

ب) أو اجازة باقى الشركاء على الشيوع ، اعتبار فى حكم ( التصرف فى قدر شائع بالنسبة لباقى الشركاء مؤدى ذلك : ثبوت حقهم فى اخذ الحصة المبيعة ( بالشفعة ) ( المادتان ٨٢٦ ، ٩٣٦ / ب مدني ) ( طعن ١٧٥ / ٤٥ ق جلسة ١٩٨٨/١/٢٠ ) ( طعن ٢٥٣ / ٥٢ جلسة ١٩٨٥/١١/١٤ ) .

( طعن ٢٥٨٨ / ٥٦ ق جلسة ١٩٩١/٥/٢٣ ) ( طعن ٩٢٣ / ٥٩ ق  
جلسة ١٩٩٤/١/١٩ ) .

١- بيع الشريك المشتاع ( ل قدر مفرز ) من نصيبه (صحيح و نافذ )  
فى حق باقى الشركاء ، و يظل معلق على اجازة باقى الشركاء او  
نتيجة القسمة وما تسفر عنه ، فان تصرف لمشتري آخر بعد  
تسجيل المشتري الأول عقد شرائه ، كان ( بائعا لملك الغير ) ،  
ولايسرى تصرفه فى حق المالك الحقيقى ، وهو المشتري الأول منه .  
وللمشتري طلب ابطال التصرف اذا كان غير عالم بملكية  
المتصرف فى العين المتصرف فيها مفرزة ) ( م ٨٢٦ / ٢ مدنى ) .  
( طعن ١٨٢ / ٤٠ ق جلسة ١٩٧٥/٢/١٧ )

٢- لايجوز الحكم للمشتري بصحة ونفاذ البيع عن ( قدر مفرز )  
اذا كان المبيع (شائعا ) او التسليم مفرز ، ما لم يثبت حصول  
قسمة نافذة ووقع القدر المبيع فى نصيب البائع له بمقتضى  
هذه القسمة ، ذلك أن البائع له ، لم يكن يملك وضع يده على  
حصته مفرزة ( قبل ) حصول القسمة الا برضاء باقى الشركاء  
جميعا ، ولايمكن أن يكون للمشتري حقوق أكثر مما كان لسلفه ،  
ولأن القضاء بالتسليم فى هذه الحالة يترتب عليه افراز جزء من  
المال الشائع بغير الطريق الذى رسمه القانون .

( طعن ٣٤١ / ٣٩ ق جلسة ١٩٧٤/١٢/٣ ) ( طعن ٢٩٠ / ٥٦ ق  
جلسة ١٩٨٢/٣/١١ ) ( طعن ٣٦٩ / ٥٣ ق جلسة ١٩٨٣/١/٢٧ )  
( طعن ١٩٩٧ / ٥٧ ق جلسة جلسة ١٩٨٩/١٠/٢٦ ) .

نخلص مما سبق أن بيع الشريك ( ل قدر مفرز ) (قبل القسمة )  
(صحيح ) ولكنه معلق على :



أ - نتيجة القسمة .

ب- أو اجازة باقى الشركاء على الشيوع ويلاحظ الاتى :-

ملاحظات :

أ- بالنسبة للمشتري ومركزه بين باقى الشركاء المشتاعين :

(١) عدم اعتباره ( شريك على الشيوع ) ( قبل القسمة ) ، حتى ولو ( سجل عقده ) ( طعن ٥١/١٢١٣ ق جلسة ١٩٨٤/١١/٢٥ ) ولكن يجوز اعتباره ( شريك على الشيوع ) ( بعد القسمة ) و ( وقوع القدر المبيع فى نصيب البائع له ) . ( طعن ٢٣٠٠ / ٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/١/٧ ) ( طعن ٥٣/١٤٦١ ق جلسة ١٩٨٤/١/٢٩ ) .

(٢) لايجوز للمشتري طلب ( ثبوت ملكيته ) للمبيع ولو سجل عقده ( لأنها هنا سابقة لأوانها ، ولكن يجوز له ذلك اذا تمت القسمة ووقع نصيب المبيع فى نصيب البائع له .

( طعن ١٣٧٠ / ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/٣/٢٥ ) ( طعن ٢٣٨٢ / ٥١ ق جلسة ١٩٨٤/١١/٤ )

ب- بالنسبة للشركاء المشتاعين :-

يحق للشركاء أخذ الحصة المبيعة مفرز ( لأجنبى ) ( بالشفعة ) باعتباره تصرف فى قدر مشاع يحق أخذه ( بالشفعة ) طبقا ( م ٨٢٦ ، ٩٣٦ / ب مدنى ) ، فالشفعة تجوز فى ( المفرز والمشاع ) ، بعكس الحق فى ( رفع دعوى الاسترداد ) التى تكون ( قاصرة على حالة المشاع فقط ) طبقا ( م ٨٣٣ مدنى ) فلا يجوز اللجوء اليها فى حالة المفرز .

( طعن ٢٥٨٨ / ٥٦ ق جلسة ١٩٩١/٥/٢٣ ) ( طعن ٩٢٣ / ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/١/١٩ ) ( طعن ٥١/٥٣٨ ق جلسة ١٩٨٦/٢/٢٣ ) ( طعن

١٧٥ / ٥٤ ق جلسة ١٩٩٨/١/٢٠ . لكن اذا كان البيع صادرا الى ( شريك مشتاع ) لم يجوز الأخذ بالشفعة .

مع ملاحظة انه اذا سجل المشتري ( عقد مشتراه ) ومضت المدة المحددة للشركاء للأخذ بالشفعة ( لقوات الميعاد ) ولم تقسم القسمة بعد ، يعد المشتري ( مالك ) اذا وضع يده على القدر المفرز ( المدة الطويلة المكتسبة للملكية ١٥ سنة ) .

كما يجب مراعاة : أنه لايجوز ( للمشتري ) أخذ ( حكم صحة تعاقد ) عن ( الجزء المفرز ) ( قبل ) حصول القسمة للعقار المشاع ووقوع القدر المفرز في نصيب البائع له .

( طعن ٤٩٤ / ٢٩ ق جلسة ١٩٦٥/١٢/٢ )

ولكن اذا سجل المشتري نصيبه المفرز في مواجهة البائع له ( قبل ) القسمة كان ذلك ( مانع ) من تصرف البائع له فيه الى ( الغير ) ، والا كان البائع له ( بائعا لملك الغير ) فلا يسرى البيع في مواجهة ( المالك الحقيقي ) وهو هنا ( المشتري الأول ) منه ، ذلك الذي انتقلت له هنا ملكية القدر المفرز من وقت ( تسجيل عقد شرائه ) ( طعن ١٨٢ / ٤٠ ق جلسة ١٩٧٥/٢/١٧ ) فيكفي المشتري الأول التمسك بعدم نفاذ هذا التصرف في حقه اذا كان المشتري الثاني قد ( سجل عقده ) ، فاذا لم يكن هذا الأخير قد سجل عقده ، فان للمالك الحقيقي والمشتري الأول من الشريك المشتاع ( الوارث ) الاتي :-

١- حق طلب طرد المشتري الثاني من العقار .

( طعن ١٣٥١ / ٥٤ ق جلسة ١٩٨٣/٢/١٤ )

٢- طلب ابطال البيع باعتباره ( بيع في ملك الغير ) ( طبقا للمواد

٨٢٦ / ٢ مدني ، ٤٤٦ مدني ) .

٣- طلب فسخ العقد : لاخلال البائع بالتزامه بنقل الملكية

( طعن ٢٥٦ / ٤٣ ق جلسة ١١/١/١٩٧٧ ) .

القسمة والتملك بالتقادم الخمسى :

أ- ( عقد القسمة ) ليس ( سببا صحيحا ) للتملك ( بالتقادم الخمسى )

( م ٩٦٩ مدنى )

لايصح اعتبار ( عقد القسمة ) سببا صحيحا للتملك بالتقادم

الخمسى . لأن القسمة طبقا ( م ٨٣٤ مدنى ) تعد ( مقبرة

للحق ) وليس منشئة له .

ويشترط فى السبب الصحيح : أن يكون من شأنه ( نقل ) ( الملك )

لو أنه صدر من المالك الحقيقى لاتقريره .

( طعن ٥٧ / ٢١ ق جلسة ٢٩/٤/١٩٥٤ )

ب- بيع الشريك المشتاع نصيبه محدد مفرز سبب صحيح

للكسمة بالتقادم الخمسى بشرط حسن نية المشتري منه :-

بيع الشريك المشتاع نصيبه ( محدد مفرز ) فى ( الملك الشائع

يصلح أن يكون ( سببا صحيحا ) للتملك بالتقادم الخمسى بوضع

اليده . متى توافرت للمشتري ( حسن النية ) .

( طعن ١٦٨ / ٢٤ ق جلسة ٢٦/١٠/١٩٥٨ )

وازاء قيام الخلاف بين الفقهاء حول حكم تصرف الشريك فى جزء

مفرز :

تفرق بين مرحلة ما قبل القسمة - ومرحلة ما بعدها :

أولا : مرحلة ما قبل القسمة :

بين المتعاقدين : ( صحيح نافذ ) لصدوره من ( مالك لورود على

العين الشائعة كلها ) فلا يعتد بيعا لملك الغير )

وللمشتري من الشريك المشتاع طلب ابطال البيع على أساس ( الغلط ) اذا كان يجهل عدم ملكية المتصرف للعين مفرزة ، وحتى لو كان يعلم بحقيقة الأمر غير أنه في هذه الحالة الأخيرة ( يحرم من طلب التعويض ) ( م ٤٦٨ مدنى ) .

فاذا كان محل التصرف ( منقولا ) وحازه المشتري بحسن نية فانه يكتسب الملكية على أساس قاعدة ( الحيازة فى المنقول سند الحائز ) ( م ٩٧٦ / ١ مدنى ) ، واذا كان رهنا حيازيا وحازه الدائن المرتهن بحسن نية كان الأمر كذلك ( م ١١١٨ مدنى ) . أما اذا كان محل التصرف ( عقارا ) وكان المشتري حسن النية فانه يجوز اعتباره سببا صحيحا للتملك بالتقادم الخمسى ( م ٣/٩٦٩ مدنى ) .

وبالنسبة لباقى الشركاء :

يعد ( غير نافذ ) بالنسبة له ويترتب على ذلك :-

١- يكون لباقى الشركاء : حق رفع دعوى استحقاق للاعتراف بحقوقهم شائعة فيها باعتبار أن ذلك مساس بحقوق سائر الشركاء لكن محكمة النقض ذهبت عكس ذلك فى ( الطعن ٣٦١ / ٢٢ ق جلسة ١٩٥٦/٦/٢٨ ) ( حق الشريك المشتاع فى بيع نصيبه محدد مفرز ( قبل القسمة ) ( م ٨٢٦ مدنى ) و ( بالتسجيل ) يعد ( شريك مشتاع ) تجب مخصصته فى عقد القسمة ، وان لم يجز باقى الشركاء عقده ) . ويصير ( نافذا اذا (أقره سائرا لشركاء ) أو أقره منهم من تكون حصصهم - بالاضافة الى حصة الشريك المتصرف ٣/٤ المال الشائع (طبقا م ٨٣٢ مدنى) .



٢- عدم اعتبار المشتري المتصرف اليه (شريكا مشتاعا ) ولا يحل محل الشريك المتصرف البائع ويترتب على ذلك :-

أ- ليس للمشتري حق الاشتراك في ادارة المال للشائع أو المتصرف فيه وإنما العبرة : برأى الشريك المتصرف عند احتساب الاغلبية اللازمه للقيام باعمال الاداره او التصرف لكون حقوق الشريك المتصرف باقية ( لعدم حصول تسجيل ) وأن سجل المشتري عقده (لا يعد شريكا) ولا يلزم تمثيله في القسمة ، فإن ( تمت ) تكون ( حجة عليه ) ولو لم يكن طرفا فيها ويترتب عليها في حقه ما يترتب في حق المتقاسمين من انتهاء حالة الشيوع، واعتبار كل متقاسم مالك للجزء المفرز الذي وقع في نصيبه ، ويتحدد بالقسمة مصير التصرف الصادر اليه فان وقع في نصيب البائع له خلص له ، وأن لم يقع انتقل اليه الجزء آل للبائع بطريق القسمة ( طعن ١٤٠٩ / ٤٩ ق جلسة ١٩٨١/١/٢٠ ) .

ب- ليس للمشتري طلب اجراء القسمة :

ج - ليس للمشتري حق ( طلب الشفعة ) لكونها رخصة مقررة للشركاء المشتاعين لكن محكمة النقض في الطعن ٥٣٨ / ٥١ ق جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٣ ) تذهب الى اعتبار ذلك التصرف ، تصرف في حصة مشاعة يحق لباقي الشركاء أخذها بالشفعة ( طبقا م ٩٣٩ ب مدني ) .

ثانيا : مرحلة مابعد القسمة :

ويفرق فيها بين فرضين :-

الاول : جهل المشتري أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزة ، فيكون للمشتري طلب ابطال التصرف مالم يكن الجزء

المتصرف فيه قد وقع في نصيب المتصرف لتعارض ذلك مع  
حسن النية ( م ١٢٤ مدنى ) أو أقر باقى الشركاء تصرف شريكهم .  
الثانى : علم المشتري أن المتصرف شريكا مشتاعا فتذهب م ٢/٨٢٦  
مدنى الى انتقال حق المتصرف اليه من وقت التصرف الى الجزء  
الذى آل الى المتصرف بطريق القسمة فيعد التصرف ( نهائيا )  
تخلص فيه الملكية الى ( المتصرف اليه ) .  
فاذا لم يقع في نصيب المتصرف انتقل حق المشتري الى  
الجزء المفرز الآخر ( م ٨٢٦ / ٢ مدنى ) .  
وبالنسبة للرهن الرسمى والحيازى :-

فقد نصت م ١٠٣٩ / ٢ مدنى على انه ( اذا رهن أحد الشركاء  
حصته الشائعة فى العقار أو جزءا مفرضا فيه ، ثم وقع  
نصيبه عند القسمة فى أعيان ( غير التى رهنها ) انتقل الرهن  
بمرتبته الى قدر من هذه الأعيان ( يعادل ) قيمة العقار الذى  
كان مرهونا فى الأصل ، ويعين هذا القدر ( بأمر على  
عريضة ) ويقوم الدائن المرتهن باجراء قيد جديد يبين فيه  
القدر الذى انتقل اليه الرهن فى خلال ( ٩٠ يوم ) من  
الوقت التى يخطره فيه أى ذى شأن ( بتسجيل القسمة )  
ولا يضر انتقال الرهن على هذا الوجه ( برهن ) صدر من  
جميع الشركاء ولا بامتياز المتقاسمين ) .

فاذا تم التسجيل خلال الـ ٩٠ يوما فإن اثره يستند الى وقت  
تسجيل البيع ، فلا تنفذ فى حق ( المشتري ) التصرفات التى  
صدرت من البائع فى الفترة بين تسجيل البيع وتسجيل أمر  
التخصيص .

مع مراعاة : انه اذا كان جميع الشركاء قد قرروا ( رهنا ) على ذلك الجزء الذى ال الى الشريك البائع بمقتضى القسمة ، ظل هذا الرهن ( نافذا ) ويؤول الجزء الذى اختص به ( المشتري ) بمقتضى أمر القاضى ( محملا بذلك الرهن ) . كما يظل ( امتياز المتقاسمين ثابتا لهم ، ولو كان ( المشتري ) قد أجرى ( التسجيل الجديد ) خلال ( ٩٠ يوما ) من تاريخ اخطاره ( بتسجيل القسمة ) وقبل ان يتم ( تسجيل امتياز المتقاسمين ) .

حكم تصرف الشريك المشتاع فى المال الشائع كله بأكثر من نصيبه أو حصته :

( ج ) حكمه أنه ( صحيح ) بين عاقديه .  
( و ) ( غير نافذ ) بالنسبة ( لباقي الشركاء بالنسبة للقدر الزائد عن نصيب الشريك المتصرف ) يحق لهم ( رفع دعوى ثبوت ملكية وعدم نفاذ التصرف ) فيما زاد عن حصة الشريك المتصرف - دون انتظار نتيجة القسمة .

( طعن ٢١٤ / ٤٠ ق جلسة ١١ / ١١ / ١٩٧٥ )

أو ( اقرار التصرف ) ليكون نافذا فى حق جميع الشركاء .  
ويلاحظ : أن القانون المدنى المصرى لم يتناول هذه الحالة فى نصوصه . ويراجع ماسبق بالفصل الثالث من هذا الكتاب تحت عنوان بيع الشريك المشتاع حصته شائعه .

أما حيازته لجميع المال الشائع فلباقى الشركاء حق طرده ( بدعوى منع التعرض ) وذلك لتعرضه لهم فى حيازتهم للمال المشترك الشائع ( طعن ٥٢٤ / ٤٤ ق جلسة ١٠ / ١ / ١٩٧٨ ) فبقى ٤

تحت عنوان حكم تصرف الشريك المشتاع فى جزء اكبر من تصيحه مشاعا  
او فى كل المال الشائع بالفصل الثالث من هذا الكتاب .



## الباب الرابع

انقضاء الشيوخ ( بالقسمة ) أو قسمة المال الشائع ( محدد مفرز ) هي اهم تصرف - والغالب عملا - لانتهاء حالة الشيوخ .

## الفصل الأول

أ - القسمة الاتفاقية ( بحسب الأصل )

## الفصل الثانى

ب - القسمة الفعلية

## الفصل الثالث

ج - الوصية بالقسمة

## الفصل الرابع

د - القسمة القضائية

## القسمة

### كسبب هام ورئيسى لنهو حالة الشيوخ

تتقضى ( حالة الشيوخ ) أما بواقعة مادية ( كالميراث أو الحيازة بالتقادم الطويل المكسب للملكية ) .  
أو بتصرف قانونى : ( باتفاق الشركاء جميعا على القسمة ) أو بعقد بيع الشركاء المشتاعين أنصبتهم لشريك منهم أو اجنبى عنهم فيصبح المال الشائع جميعه فى يد (مالك واحد) ، او الهبة ، او الوصية ) . أو بتحويل الشيوخ الى ( شركة ) يكون حصة الشريك المشتاع حصة فى رأس مال الشركة باقتسام الأرباح والخسائر ، فستصبح يد المالك ( يد واحدة ) هى ( الشركة ) التى تصبح ( مالكة ) ( ملكية مفرزة ) للشئ الذى كان مملوكا على الشيوخ ، باعتبارها ( شخص معنوى ) وتتقضى كذلك ( بالقسمة ) وهى أهم أسباب انقضاء حالة الشيوخ : الشائعة عملا .

والقسمة : هى اختصاص كل شريك مشتاع ، بجزء مفرز من المال الشائع يتناسب مع قدر حصته الشائعة فى ذلك المال . وتسمى ( قسمة المهايأة ) وهى التى ترد على ( الرقبة ) فى الملكية ، بخلاف ( قسمة المهايأة ) التى تهدف الى ( تنظيم الانتفاع بالمال الشائع بين الشركاء ) أثناء قيام الشيوخ وهذه القسمة الأخيرة ( مؤقتة ) . والقسمة النهائية : قد تكون ( كلية ) فى كل المال الشائع ، وقد تكون ( جزئية ) فى بعضه باجراء فرز وتجنيب أو بطريق ( القرعة ) .

كما قد تكون ( القسمة النهائية ) ( عينية ) أو ( قسمة تصفية ) .

## الفصل الأول

أولا : القسمة العينية :

وهى أما ( رضائية ) ( بالاتفاق ) بموجب ( عقد قسمة عرفى )  
عقد قسمة رسمى :-

انه فى يوم ..... الموافق ..... الموافق ..... الساعة .....  
بمكتب توثيق ..... أمامنا نحن .....  
الموثق بمكتب ..... فرع ..... المذكور .....  
قد حضر كل من :-

(١) السيد / ..... المقيم ..... بطاقة شخصية  
رقم .....

(٢) السيد / ..... المقيم ..... بطاقة شخصية  
رقم .....

وهما الشاهدان الحائزان لجميع الصفات المطلوبة قانونا  
باعتبارهم شاهدى عقد وحضر كل من :-

أولا : ..... بن ..... بن ..... ومهنته .....  
مصرى ومسلم ومقيم .....  
ثانيا : ..... بن ..... بن ..... ومهنته .....  
مصرى ومسلم ومقيم .....

ثالثاً : ..... بن ..... بين ..... ومهنته .....  
 مصري ومسلم ومقيم .....  
 أقر المتعاقدون بأهليتهم للتصرف وطلبوا منا تحرير العقد الآتى  
 نصه :-

١- يمتلك المتعاقدون فيما بينهم وبالمشاع العقارات الموضحة  
 أدناه بالجدول (أ) ويقررون بأن الملكية آلت اليهم بطريق  
 ..... بموجب ..... وانها واردة فى تكاليف  
 ..... مكلفة رقم ..... سنة .....

جدول (أ) ( بيان العقارات قبل القسمة )

الحدود	رقم القطعة أو رقم الملك	اسم الحوض ورقمه أو اسم المشاع	السطح س ط ف أو س متر م
الجملة ( كتابة ) وهى حصة الطرف الأول كائنة بناحية ..... أو شارع ..... مركز أو قسم ..... محافظة ..... أو مديرية .....			

(٢) اتفق المتعاقدون على قسمة العقارات المذكورة انهاء حالة المشاع  
 التى بينهم واختص كل منهم بالحصة الموضحة حدودها  
 ومعالمها والآتى بيانها بالجدول (ب) .



جدول ( ب ) ( بيان العقارات بعد القسمة )

الحدود	رقم القطعة أو رقم الملك	اسم الحوض ورقمه أو اسم المشاع	السطح س ط ف أو س متر م
الجملة ( كتابة ) وهى حصة الطرف الأول كائنة بناحية ..... أو شارع ..... مركز أو قسم ..... محافظة ..... أو مديرية .....			
الجملة ( كتابة ) وهى حصة الطرف الأول كائنة بناحية ..... أو شارع ..... مركز أو قسم ..... محافظة ..... أو مديرية .....			
الجملة ( كتابة ) وهى حصة الطرف الأول كائنة بناحية ..... أو شارع ..... مركز أو قسم ..... محافظة ..... أو مديرية .....			

٣- يقر المتعاقدون بأن العقارات المذكورة خالية من كافة الحقوق العينية أيا كان نوعها .

٤- يقر ويعتبر كل من المتعاقدين بموجب هذا العقد أنه عاين تحصة التى اختص بها المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا وأنه

منها بحالتها الراهنة وأنه يحترم الحقوق والالتزامات الناتجة عن هذه القسمة النهائية التي تمت بقبوله واختياره وليس له حق الرجوع فيها بأي حال من الأحوال .

٥- بمجرد التوقيع على هذا العقد يصبح كل من المتعاقدين المالك الوحيد للحصة التي اختص بها وله حق التصرف فيها كما يشاء وعليه دفع العوائد والضرائب الخاصة بها من اليوم .

٦- بما ان الحصة التي اختص بها كل من المتعاقدين متعادلة في القيمة مع باقى الحصص فلا يستحق أحدهم اى معدل قبل الآخرين (واذا كانت القسمة بمعدل توضح في هذا البند قيمة كل حصة واستحقاق كل طرف قبل الاخر واذا تبقى لأحد المتقاسمين مبلغ قبل الاخر يضاف بند جديد يحتفظ فيه هذا الطرف لنفسه بحق امتياز المتقاسم عن هذا المبلغ ويحق له اجراء القيد اللازم لحفظ هذا الحق على العقار الذي اختص به الطرف (المدين)

٧- جميع مصروفات هذا العقد على عاتق المتقاسمين بالتساوى بينهم وبما ذكر تحرر هذا العقد وصوبق عليه منا بعد تلاوته على الحاضرين بمعرفتنا أمام الشاهدين ووقع الجميع معنا .

## صيغة عقد قسمة عقارات أو شقق مبان :-

فيما بين كل من :-

أولاً : .....

ثانياً : .....

ثالثاً : .....

أقر الأطراف بأهليتهم للتعاقد والتصرف واتفقوا على ما يأتي :-  
أولاً : يمتلك كل من المتقاسمون العقارات ( أو العقار ) الاتي بيانه بعد  
على الشيوخ وقد رغب كل من الأطراف المتخاصمين في انهاء حالة  
الشيوخ واتفقوا على اختصاص كل منهم بعقار ( او بشقة ) فيما يلي  
بيان كل عقار :-

العقار الاول : يذكر رقم العقار والشارع والناحية والقسم والمحافظة ،  
والحدود والأطوال ، والوصف وبيان ملكية العقار .

العقار الثاني : ( شرحه )

العقار الثالث : ( شرحه ) .

( كما يذكر حصة كل متعاقد في كل من العقارات المذكورة )  
ثانياً : اختصاص كل متقاسم بعقار من العقارات المشار اليها :  
١- المتقاسم الأول ..... ويختص بالعقار رقم ( أو الشقة  
رقم ) وحصة في الأرض والمنافع المشتركة قدرها ..... ط  
( ويلاحظ أن العبارة الأخيرة خاصة بالشقق فقط ) .

٢- المتقاسم الثاني : ( شرحه ) .

٣- المتقاسم الثالث : ( شرحه ) .

ثالثاً : هذه القسمة ( نهائية ) تمت برضاء المتعاقدين ولا يحق  
لأحدهم الرجوع بها و ( بدون معدل قيمة ) .

رابعاً : الحقوق العينية الأصلية والتبعية يقر الأطراف المتقاسمين بخلو العقارات المذكورة من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كالرهن والحكر والاختصاص والامتياز .

خامساً : يقر كل من الأطراف المتقاسمين بمعاينة العقار أو الشقة اختصاصه المعاينة للتامة النافية للجهالة وأنه قد قبلها بحالتها الراهنة التي هي عليها الآن

وأنه أصبح مالكها ، ومن حقه التصرف فيها بكافة أنواع التصرفات القانونية .

سادساً : رسوم ومصروفات واتعاب هذا العقد حسب حصة كل متقاسم ونصيبه في العقارات اختصاصه أو الشقة اختصاصه .

المتقاسم الاول - المتقاسم الثانى - المتقاسم الثالث

فاذا ما ابرم عقد القسمة :

وكان هناك ( غبن ) يزيد عن ( الخمس ) .

طعن عليه بالغبن طبقاً ( م ٨٤٥ / ١ مدنى ) .

كما يكون للدائنين الطعن على ( العقد ) بطريق (الدعوى البوليصية ) أو (دعوى عدم نفاذ التصرفات ) .

هذا ويلاحظ أن لورثة الشريك الذى لم يوقع على عقد القسمة

( حق اقراره ) ، طالما بقيت حالة الشيوخ قائمة ، ويعقد عقد

القسمة ( ايجاب موجه الى الشريك (ولورثته اقراره ) ذلك أن عقد

القسمة ليس من العقود التي يكون لشخصيه عاقيدها ( اعتبار ) فى

( ابرامها ) لأنه لو لم يتم ( بالرضا ) ، جاز اجراؤه قضاء .

( طعن ٧٨ / ٢٢ ق جلسة ١٩٥٥/٥/١٩ )

نقض القسمة للغبن ( م ٨٤٥ مدنى )



نص المشرع على نقض القسمة للغبن في ( القسمة الاتفاقية ) دون القسمة القضائية لأن في الخيرة ما يكفي من ( ضمانات ) .  
شروط استعمال الحق في نقض القسمة للغبن :

١- اثبات الشريك المتقاسم أنه لحقه (غبن) (يزيد عن الخمس) (وقت القسمة ) . وليس وقت استعمال ذلك الحق ، لو وقت ابتداء حالة الشروع .

للمدعى عليه توقي نقض القسمة اذا أكمل للمدعى مانقص من حصته نقدا أو عينيا وليس بأكمال نصيبه الى ٥/٤ بعكس الحال في بيع عقار ناقص الأهلية (م ٤٢٥ مدني ) ، فاذا لم تكمل قضت المحكمة بنقضها - وتعد القسمة كان لم تكن وتعاد القسمة من جديد .

٢- أن ترفع الدعوى بسبب الغبن خلال السنة التالية للقسمة وتختلف ذلك أثره : سقوط الحق في الطعن .

ومن احكام النقض :

١- جعلت ( م ٨٤٥ مدني ) من ( الغبن ) الذي يزيد عن ( الخمس ) عيبا في عقد القسمة يجيز بذاته ( طلب نقضها ) ، وبالتالي فاذا وقع في القسمة غبن بالمقدار الذي حدده القانون ، جاز للشريك المغبون أن يرجع على باقي الشركاء ( بالغبن ) حتى ولو كان سبب الاستحقاق قد استبعد في عقد القسمة من ان يكون سببا للرجوع بالضمان وذلك تحقيقا للمساواة بين المتقاسمين . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وذهب الى أن اسقاط الطاعنة حقها في الضمان بالنسبة ل حصتها في العمارة .

يترتب عليه سقوط حقها في طلب نقض القسمة للغبن فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

( طعن ٥١ / ٤٠ ق جلسة ١٩٧٥/٤/١ )

٢- من المقرر أنه يترتب على انصراف أثر العقد الى الخلف العام ( الورثة ) طبقا ( م ١٤٥ مدنى ) أنه يسرى فى حقه مايسرى فى حق السلف بشأن هذا العقد فلا يشترط ان ثبوت تاريخ العقد أو تسجيله حتى يكون للتصرف ( حجة ) للخلف أو عليه لأنه قائم مقام المورث ويلتزم بتنفيذ ما التزم به مورثه .  
لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن هو احد ورثة الشريك الذى أبرم عقد القسمة محل النزاع مع المطعون ضدهما ومن ثم فان أثر هذا العقد ينصرف اليه باعتباراه ( خلفا عاما لمورثه ) . وليس خلفا خاصا كما يدعى - ويكون حجة عليه دون توقف على ثبوت تاريخه او تسجيله وفي طلبته نقض القسمة للغبن ، يسرى فى حقه مايسرى فى حق مورثه من وجوب تقديم هذا الطلب فى خلال السنة التالية للقسمة ( طبقا م ٨٤٥ / ٢ مدنى ) .

( طعن ٣٤٢ / ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٤/١٥ )

قسمة مال القاصر : ( اما اتفاقية أو قضائية ) ( ٨٣٥ مدنى ):-

أ- اتفاقية : تنص (م ٤٠ ق الولاية عن المال رقم ١١٩/١٩٥٢ ) على الوصى الحصول على ( اذن المحكمة الجزئية بالقسمة - وتعين الأسس والاجراءات فاذا كانت (عادلة ) قضت ببقائها .

ب - قضائية : تنص ( م ٢/٤٠ ق الولاية على المال رقم ١١٩ / ١٩٥٢ ) على تصديق المحكمة الابتدائية على حكم المحكمة الجزئية - والتي قضت فيها بقسمة الأموال لحصص - ويقوم حكمها بوصفها ( محكمة استئنافية ( مقام التصديق ) وجزاء عدم اتباع هذه الاجراءات - ( البطلان النسبى ) لمصلحة ( القاصر ) .

وتتضمن ( م ٤١ ق الولاية على المال رقم ١١٩ / ١٩٩٢ ) على أنه إذا رفعت دعوى من القاصر ومن في حكمه من محجور عليه أو غائب من وارث آخر ، فالمحكمة بناء على طلب ( الوصي أو النيابة العامة ) وقف القسمة مدة لاتزيد عن ( ٥ سنوات ) إذا ثبت ان في التعجيل بالدعوى ( ضرر جسيم ) ( بالقاصر ) ويزول الوقف ببلوغ القاصر سن الرشد ( او برفع الحجر أو حضور الغائب ) وفي حالة حدوث غبن للقاصر اذا بيع عقاره وكان الغبن يزيد عن الـ ١/٥ ، ترفع دعوى تكملة الثمن الى ٤/٥ قيمة العقار ( ثمن المثل ) وتقدر القيمة بوقت البيع ( م ٤٢٥ مدني ) .

ويلاحظ : على النص السابق أنه قاصر على حالة الشروع الناشئة عن ( الميراث ) و ( تسجيل ) القسمة التي تكون نتيجة ( التصفية ) .

ومن أحكام النقض :

١- عقد القسمة : من ( العقود التبادلية ) التي تتقابل فيها ( الحقوق )، ومن التصرفات المالية الدائرة بين النفع والضرر . وبالتالي فاذا كان أحد أطرافها ( قاصرا )، فان (عقد القسمة) يكون قابلا للإبطال لمصلحته ( ويزول حق التمسك بالإبطال ( باجازه ) التصرف بعد بلوغه ( سن الرشد ) ، فاذا صدر حكم محكمة ( بالبطان ) زال بأثر رجعي ( أثر التصرف ) .

( طعن ٤٤٩ / ٢٩ ق جلسة ١٩٦٢/٥/٣ )

٢- بطلان بيع نصيب القاصر اذا تم بأقل من الثمن المحدد بقرار المحكمة الحسبية - تحدى مدعى الاستحقاق الذي تلقى الحق عن شريك في وارث بهذا ( البطان ) ( غير جائز ) الا ( بعد ) ( القسمة )

( طبقا م ٨٢٦ مدنى ) لأنه (بطلان نسبى ) شرع لمصلحة القاصر وحده  
دون الغير .

( طعن ٣٦١ / ٢٢ ق جلسة ١٩٥٦/٦/٢٨ )

٣- ( للولى ) قسمة المال الشائع بالتراضى عن ( اولاده القصر ) ، لا  
حاجة لاستئذان محكمة الأحوال الشخصية أو موافقتها .

علية ذلك : المواد ٨٣٥ مدنى و ٤ ، ٤٠ مرسوم بقانون ١١٩ /

١٩٥٢ بالولاية على المال ) ( طعن ٧٠٢ / ٥١ ق جلسة ١٩٨٥/١١/٦ )

٤- ثبوت ( القصر ) عند التعاقد كاف ( لقبول ) ( دعوى الابطال ) ولو  
تجرد التصرف الدائر بين النفع والضرر من أى ( غبن ) مهما كان مقدار  
افادة القاصر منه ولو لم يعلن القاصر قصره للمتعاقد الآخر أو اخفى حالته  
عنه أو ادعى كذبا بلوغه سن الرشد - وسواء كان هذا المتعاقد يعلم حالة  
القصر أو يجهلها . ( طعن ٤٢٩ / ٤٩ ق جلسة ١٩٨٠/٣/١٢ )

٥- يشترط لتحقيق الغبن الفاحش فى بيع عقار غير كامل الأهلية أن يقل  
الثمن عن قيمة العقار وقت البيع بأكثر من الخمس ، وتقدير ما اذا كانت قيمة  
العقار تزيد عن الثمن ( بأكثر من الخمس ) من سلطة محكمة الموضوع  
مادامت قد أقامت قضائها على أسباب سائغة .

( طعن ٣٠٨ / ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/٢/٣ )

#### أثبات القسمة الاتفاقية :

-القسمة الاتفاقية ( عقد ) كسائر العقود ومن ثم تخضع للقواعد  
العامة ، فلا يجوز اثباتها الا ( بالكتابة ) أو مايقوم مقامها اذا زادت قيمة  
المال المقسوم على خمسمائة جنية ( المواد ٦٠ ، ٦١ ، ق ٢٥ / ٦٨  
بإصدار قانون الاثبات وتعديلاته ) . ( طعن ٣٣/١٥١ ق جلسة ١٩٦٦/٤/٢٠ )



## الفصل الثانى

### القسمة الفعلية

---

يحدث فى العمل أن لا يتجه ارادة الشركاء المشتاعين صراحة بالكتابة فى محرر عرفى الى اجراء القسمة - وانما يستفاد ذلك ضمنا من ( ظروف الأحوال ) وهذه هى القسمة الفعلية :

- ١- ويلزم تسجيلها للاحتجاج بها على ( الغير ) .
  - ٢- يجوز نقضها للغبن ( م ٨٤٥ مدنى ) مع مراعاة أن العبرة فى تقدير وجود الغبن هو بقيمة الشئ وقت ابرام التصرف الأخير اذ هو التصرف الذى تمت به القسمة .
- ومن أحكام النقض :

١- اذا تصرف أحد الشركاء فى حصة مفرزة تعادل نصيبه ، ثم تابعه ونهج سائر الشركاء بالتصرف فى حصص مفرزة تعادل أنصبتهم ، فان تصرفهم هذا يدل على رضائهم ( ضمنا ) بالقسمة الفعلية التى تمت بفعل جميع الشركاء على السواء على الوجه الذى تصرفوا على مقتضاه ويكون نصيب كل منهم هو ( الجزء المفرز ) الذى سبق أن تصرف فيه ) .

( طعن ١٤/٣٩ ق جلسة ١٩٤٤/١٢/٢١ مجموعة عمر ج ٤ رقم ١٧٧ ) ( طعن ٢٤٩٨ / ٥٧ قى جلسة ١٩٩١/٦/١٧ ) ( طعن ٢٩٣ / ٣٦ ق جلسة ١٩٧١/١/٢٦ ) ( طعن ٨٨١ / ٤٥ ق جلسة ١٩٨١/٣/١٨ ) وبذلك ينتهى الشىوع فلا يجوز لأى شريك طلب تثبيت ملكية لنصيبه شائعا فى المال كله .

٢-القسمة الفعلية للمال الشائع صورتها : تصرف كل من الشركاء  
فى جزء مفرز من المال الشائع يعادل حصته - اعتبار نصيب  
كل منهم هو هذا الجزء الذى تصرف فيه . المتقاسم يعد مالكا  
وحده للحصة المفترزة من وقت أن تملك فى الشيوع (م ٨٤٣ مدنى )  
وأنه لم يملك غيرها فى باقى الحصص ( طعن ٤٠/١١ ق جلسة  
١٩٧٥/٢/٢٥ ) .

## الفصل الثالث

### الوصية بالقسمة

أجاز قانون الوصية رقم ٧١ / ١٩٤٦ فى المادة ١٣ منه - قبل صدور القانون المدنى عام ١٩٤٨ - للشخص ان يوصى بقسمة أمواله بعد وفاته بين ( ورثته ) قسمة ( ملزمة لهم ) .

والحكمة منها : أنها خير وسيلة للمورث لتجنيب الورثة النزاع واللجوء الى القضاء وحرصا على روابط المودة بين أفراد الأسرة . وان المورث هو أكثر الناس دراية بعناصر التركة وأهميتها وميول كل وارث واستعداده وخبرته فهو الأقدر على توزيعها بين ورثته بما يحقق مصالحهم .

وهى تصرف بالارادة المنفردة من جانب المورث مضاف الى مابعد موته . واحكامها مزيجا من احكام الوصية والقسمة ( معا ) ونتحدث فيما يلى عن شروط الوصية بالقسمة ، ونطاقها ، وأثارها .

أولا : شروط الوصية بالقسمة :

أن يكون المورث ذا أهلية للإيصاء لتكون ( صحيحة )

أما بالنسبة للورثة الموصى لهم بها فلا يشترط فيهم أهلية .

ومن حيث الإثبات : تطبق القواعد العامة فى الوصية فلا تسمع الدعوى المبينة على وصية بالقسمة عند الإنكار الا اذا كانت ثابتة بورقة رسمية ، أو ورقة عرفية مصدق على توقيع المورث فيها ، أو ورقة مكتوبة جميعها بخط المورث وعليها امضاءه ( م ٢ من قانون الوصية )

ثانيا : نطاق الوصية بالقسمة :

وتشمل الأموال - والأشخاص .

١- من حيث الأموال :

تكون ( صحيحة ) لما شملته من أموال ، وما لم تشملها القسمة من (أموال ) يؤول الى الورثة ( شائعا بينهم ) ( م ٩١٠ مدنى ) ولا يوجد ما يمنع من تضمين الوصية بالقسمة توزيع ديون المورث على ورثته بحيث يكون كل منهم مدينا بالدين الذى خصمه به المورث . وهذا التوزيع على هذا النحو لا ينفذ فى حق ( الدائنين ) الا ( بموافقتهم ) ( م ٩١٤ مدنى ) فاذا وافقوا أصبح كل دائن دائنا للوارث اذى خص به وحده .

فاذا لم يوافقوا ، فان لأى وارث أن يطلب من المحكمة اجراء توزيع ديون التركة واموالها طبقا نص ( م ٨٩٥ مدنى ) وعلى ( المحكمة ) مراعاة القسمة التى أوصى بها المورث للاعتبارات التى بنيت عليها ( م ٩١٣ مدنى ) .

من حيث الأشخاص :

لا يلزم أن يدخل المورث فى القسمة بالوصية جميع ورثته فيجوز قصرها على افرار انصبه بعض الورثة دون البعض ( م ٩٠٨ مدنى ، وم ١٣ قانون الوصية ) ويترتب على ذلك :-

أنه اذا لم توجد فى التركة عند وفاة المورث ( أموال ) أخرى خارجة عن القسمة تكفى للوفاء بأنصبه الورثة الذين لم يدخلوا فيها ، فان الوصية بالقسمة ( لا تنفذ ) فى حقهم الا ( باجازتهم ) اذا كانت الزيادة فى نصيب الداخلين فى القسمة ( تزيد على ثلث التركة ) باعتبار ( الزيادة ) وصية تجاوزت النصاب الجائز الايصاء فيه .



وينطبق ذات الحكم في حالة كون القسمة شاملة لجميع الورثة المحتملين وقت الوصية ثم زاد عدد الورثة وقت الوفاة : فالعبرة في تحديد الورثة ( بوقت الوفاة ) . فاذا حدث العكس ( ونقص ) عدد الورثة وقت الوفاة عما كانوا ( وقت الوصية ) بأن مات ( قبل ) وفاة المورث أحد الورثة المحتملين الذين دخلوا في القسمة ، فان حصته المقرر في الوصية بالقسمة تؤول ( شائعة ) الى ( باقى الورثة ) طبقا لقواعد ( الميراث ) ( م ٩١١ مدنى ) لكن اذا كان من مات من الورثة المحتملين الذين دخلوا في الوصية بالقسمة ( ولدا للمورث ) وكان له أبناء يجب لهم ( وصية واجبة ) فان نصيب ( الولد المتوفى ) لا يؤول الى باقى الورثة ، وانما تطبق في هذه الحالة ( أحكام الوصية الواجبة ) .

آثار الوصية بالقسمة :-

نفرق في هذا الصدد بين مرحلتين :-

أولا : مرحلة ما قبل الوفاة :

تسرى على الوصية بالقسمة ( احكام الوصية ) فلا تكون القسمة ( لازمة ) في حياة المورث ، فله الرجوع فيها حال حياته .

وكمثال : تصرفه في الأموال التي شملتها الوصية بالقسمة وما لم يتصرف فيه يطبق بشأنه الوصية بالقسمة .

ثانيا : مرحلة ما بعد الوفاة :

هنا تصبح الوصية بالقسمة ( ملزمة للورثة ) ( م ٩٠٩ مدنى وم ١٣ من قانون الوصية ) بوفاة المورث مصرا عليها لانتقالها اليهم بالميراث ، بعكس الوصية العادية ( فترتد بالرد ) .

والقاعدة : أنه لاجابة الى ( قبول ) فى ( الميراث ) كما لايرد عليه الرد وينحصر أثر الوصية فى هذه الحالة فى مجرد تقسيم اعيان التركة بين الورثة دون توقف على قبولهم لأنه لو اشترط رضاؤهم بهذا التقسيم لانعدمت كل قيمة ( لوصية بالقسمة ) وانتفتت الحكمة من تقريرها . والا أن ذلك كله مشروط : بقصر الوصية على مجرد تقسيم أموال التركة بين الورثة طبقا لأنصبتهم الشرعية .

فاذا خالفت الوصية بالقسمة ذلك وزادت فى نصيب أحد الورثة كان هذه الزيادة ( وصية عادية ) ( م ٩٠٩ مدنى و ١٣ من قانون الوصية ) . وللموصى له بالقدر الزائد ( رده ) .

ولا تنفذ هذه الزيادة فى حق باقى الورثة الا ( باجازتهم ) وتسرى على احكام الوصية ( احكام القسمة ) عدا احكام الغبن ( م ٩١٢ مدنى ) .

وبناء عليه : فان العلاقة التى تنشئها الوصية بالقسمة بين الورثة الداخليين فيها ( علاقة متقاسمين ) .

(١) فيضمن الورثة بعضهم لبعض ماقد يقع لأحدهم من تعرض أو استحقاق لسبب سابق على وفاة المورث ( م ٨٤٤ مدنى ) .

(٢) وللورثة حق امتياز المتقاسمين على الأموال التى شملتها القسمة تأمينا لما قد ينشأ عن القسمة من حق فى رجوع كل منهم على الآخرين طبقا للمادتين ( ١١٤٦ ، ١١٤٩ مدنى ) .

(٣) لايطبق فيها نص ٨٣٤ مدنى الخاص بالاثر الرجعى .

(٤) لايطبق عليها ( احكام الغبن ) لانتفاء العلة من تطبيقها ( م ٩١٢ مدنى ) .

فطبقا لأحكام الوصية : يجوز للمورث الايصاء بثلاث التركة لمن يشاء ، فاذا كان هناك ( زيادة في أنصبة بعض الورثة ) في حدود هذا النصاب عد ( وصية ) تنفذ في حق ( باقى الورثة ) ، فلا يكون للورثة الاعتراض عليها ولو كان النقص في انصبتهم ( يجاوز خمس هذه الأنصبة ) .

ومن أحكام النقض :

(١) النص فى م ٩٠٨ منى على ان ( تصح الوصية بقسمة أعيان التركة على ورثة الموصى بحيث يتعين لكل وارث او لبعض الورثة (قدر نصيبه ) فاذا زاد قيمة ما عين لأحدهم على استحقاقه فى التركة ، كانت الزيادة ( وصية ) . لايفيد ان الوارث يكتسب ملكية نصيبه فى التركة بالميراث ، اذا أوصى له المورث بما يعادل هذا النصيب . ذلك أن النص المذكور انما يعرض الى القسمة التى يجربها المورث فى تركته بين ورثته حال حياته وتكون فى صورة وصية ( طعن ١٥٤ / ٣٩ ق جلسة ١٩٧٤/١٢/٣١ )

٢- لما كان من الثابت من الحكم المطعون فيه أنه أيد الحكم الابتدائى الذى اعتد تقرير الخبير والذى انتهى الى زيادة نصيب الطاعنة واخوتها بمقتضى الاتفاق المؤرخ ٦٧/٧/٤ عن حقهن الشرعى فى الميراث واعتبر الزيادة ( وصية ) لانتفذ فى حقها الا فى حدود الثلث ، وقدر نصيب الطاعنة ميراثا ووصية فان هذه النتيجة تكون قد صادقت صحيح القانون ويضحى النعى على الحكم المطعون فيه بهذا السبب على غير أساس . ( طعن ١٧٥٦ / ٥٢ ق جلسة

## الفصل الرابع

كما قد تكون القسمة العينية ( قضائية )

ويكون ذلك حال تعذر الاتفاق على اختصاص كل شريك  
مشتاع ( بجزء مفرز ) ( يعادل ) نصيبه في المال الشائع  
بشرط : قابلية المال الشائع ( للقسمة عينا ) دون نقص كبير  
في قيمته .

ترفع من : أحد الشركاء المشتاعين أو بعضهم .

ترفع ضد : باقى الشركاء المشتاعين .

حكم الشريك المشتاع تحت شرط فاسخ :

يعد ( مالك ) الى ان يتحقق الشرط الفاسخ فتزول ملكيته ( م ٢٦٦  
مدنى ) واذ فرض ورفع الدعوى غيره من الشركاء المشتاعين  
وجب عليه اختصاص الشريك تحت شرط فاسخ فى الدعوى  
( م ١/٨٤٢ مدنى ) .

حكم الشريك المشتاع تحت شرط واقف :

( لا يعد مالك ) الا اذا ( تحقق الشرط الواقف ) ، وليس له سوى  
اتخاذ اجراءات تحفظية ( م ٢٦٨ مدنى ) فلا يكون له حق رفع  
دعوى القسمة ، لأن القسمة ليست من الاجراءات التحفظية  
( م ٨٣٤ مدنى ) .

المحكمة المختصة :

ويتم ذلك برفع دعوى قسمة ( دعوى فرز وتجنيب ) أمام  
( المحكمة الجزئية ) مهما كان قيمة العقار المطلوب قسمته  
( طبقا م ٤٣ / ٣ مرافعات ، وم ٨٣٦ / ١ مدنى ) و ( للدائن ) اذا لم



يتدخل فيها أو لم يدخله الشركاء المشتاعين ، الطعن على  
القسمة القضائية في ( حالة الغش ) ( م ٨٤٢ / ٢ مدني ) .  
وللمحكمة اجراء القسمة بنفسها ، أما اذا كان الأمر يحتاج  
( لخبره ) ندبت لذلك ( خبيراً ) ( لقسمة الحصص ) ، وبالنسبة  
لدعوى صحة ونفاذ عقد القسمة الرضائي ، فترفع بحسب  
( الاختصاص القيمي ) ، فإذا كان قيمة العقار أو الشقة أقل من  
عشرة آلاف جنية ترفع أمام ( المحاكم الجزئية ) ، وهذا عملاً  
غير متحقق الآن لارتفاع أسعار الشقق ومواد البناء ، أما اذا  
كانت أكثر من عشرة آلاف جنية وهذا الغالب عملاً فإنها  
ترفع أمام ( المحاكم الابتدائية ) ( م ٤٧ / ١ مرافعات ) .  
والقسمة العينية :

قد تكون ( قسمة جمع ) ( أي تكوين حصص ) وقد تكون  
قسمة تفريق ( أي تجنيب حصص ) .  
أولاً : قسمة الجمع ( تكوين الحصص ) .

وفيها يقوم ( الخبير ) المنتدب من قبل ( المحكمة ) بتكوين  
الحصص على أساس ( أصغر نصيب لوارث ) ، لا يشترط فيها أن  
تكون ( نافعة ) ( لكل ) الشركاء .

ويجوز تكوينها ولو كانت القسمة النهائية ( جزئية )  
وتجرى بطريق ( اقتراع ) ، فإن تعذرت يلجأ لطريق ( التجنيب )  
بتعيين ( جزء مفرز ) من المال الشائع لكل شريك ( تعادل  
حصته ) . وفي حالة اجراء القسمة النهائية بطريق ( الاقتراع )  
وكان من بين الشركاء ( غائب أو ناقض أهلية أو قاصر مشمول  
بالوصاية أو محجور عليه لسفه أو غفلة أو جنون أو عته )

فأنه يلزم ( تصديق المحكمة الابتدائية ) على ( حكم المحكمة الجزئية ) . أما القاصر بولاية والده فلا يلزم التصديق على حكم المحكمة الجزئية ( م ٢/٤٠ من قانون الولاية على المال ، م ٨٤٠ مدني ) . هذا ويلاحظ ان اجراء ( القرعة ) يكون في أحوال :-

(أ) قسمة المنقولات .

(ب) وجود قاصر بين المتقاسمين .

فاذا لم تراع ( القرعة ) في الحالين كانت القسمة ( باطلة )

وفي حالة ( تعذر القسمة بطريق التجنيب ) :

فان كل شريك ( يعوض ) ( بمبلغ من النقود ) عما نقص من نصيبه اذا كان (يسيرا ) .

(١) فاذا تعذرت القسمة ( عينا ) .

(٢) أو اذا كان النقص في ذلك النصيب وفي قيمته ( كبيرا ) .

أصدرت ( المحكمة ) حكما ( باجراء بيع المال الشائع بطريق المزاد العلني ) . ( طعن ٦١/٢٣١١ ق جلسة ١٩٩٦/٦/١ )

فان رسا على ( أحد الشركاء المشتاعين أو الورثة ) عدت ( قسمة تصفية ) يطبق عليها أحكام القسمة ( م ٨٤١ مدني ) ، أما أن رسا المال الشائع موضوع المزايدة على ( أجنبي ) وليس شريكا مشتاعا ، عدت ( بيعا ) يطبق بشأنه أحكام البيع .

ويلاحظ :

أن العبرة في تكوين الحصص ( بقيمة الأشياء وقست اجراء

القسمة ) .

كما يلاحظ :

أن ( القسمة بطريق الاقتراع ) قد تجعل نصيب أحد الشركاء  
( حصصا متناثرة ) .

ب- قسمة التفريق ( تجنب الحصص ) :

وتقوم المحكمة فيها بنذب خبير لقسمة المال تنب  
بطريق ( التجنب ) ويتم ذلك في حالتين :-

١- اذا تعذرت القسمة عن طريق قسمة الجمع ( تكوين حصص )  
أو تعذر اتفاق الشركاء جميعا عليها برغم امكان القسمة بتفريق  
( قسمة الجمع ) وتعذرت القسمة على أصغر نصيب تمهيد  
لاجراء القرعة فيجوز التجنب بغير رضاء الشركاء . ( طعن ١٥ -  
/ ٢٢ ق جلسة ١٩٥٦/٥/٣١ )

٢- اذا كان من المتعذر اختصاص أحد الشركاء بكامل نصيبه  
فيعوض بمبلغ من المال ( عما نقص من نصيبه )  
ومن احكام النقض :

١- ما يقضى به حكم القسمة ( ملزم ) لكافة الشركاء المتقاسمين الذين كانوا  
طرفا في ( دعوى القسمة ) بما حدده من نصيب لكل منهم . ( طعن  
٥٢/١٩٤٨ ق جلسة ١٩٧٨/٣/٣١ ) .

٢- بيع عقار ( بالمزاد العلني ) لعدم امكان قسمته . يجب  
( اعلان ) ( جميع الشركاء ) باليوم الذي يحدده ( قاضي المبيع )  
لاجراء البيع . اغفال اعلان الشريك بذلك سواء لأول مرة  
بعد الحكم بالبيع ، أو بعد شطب الدعوى . أثره : بطلان  
الاجراءات التالية . ومنها حكم مرسى المزداد وما ترتب عليه .  
( طعن ١١٢ / ١٩ ق جلسة ١٩٥١/١١/٢٩ ) .

٣-القسمة ( غير المجمع عليها ) لاترتب انتهاء حالة الشروع  
عدم توقيع بعض الشركاء على عقد القسمة أثره : اعتباره ملزما  
لمن وقعته ، ويظل العقد قائم وللشريك الذى لم يوقعه (اقراره )  
لينصرف أثره اليه(م٨٣٥مدنى) (طعن ٥٥/١٢٤٤ ق جلسة  
١٩٨٩/٥/٣١ ) وأن عقد القسمة توقيعته من بعض الشركاء دون  
البعض ( لايبطله ) . اعتباره ( ملزما ) لكل من وقعته منهم . عدم  
جواز تحلل الشريك المتقاسم من التزامه بحجة تخلف شريك  
آخر عن التوقيع على عقد القسمة . ( طعن ٢٧٣٠ / ٥٧ ق جلسة  
١٩٩٢/٢/٢٠ )

واقرار الشريك بالقسمة ( لاينقضى بموته ) ويكون ( لورثته  
من بعده ) لان عقد القسمة ليس من العقود التى لشخص  
عاقديها اعتبار فى ابرامها لانها لو لم تتم بالرضا جاز  
أجراؤها قضاءا .(طعن ٧٨ / ٢٢ ق جلسة ١٩٥٥/٥/١٩ )  
٤-التوقيع على عقد القسمة النهائى :

عقد القسمة ليس من ( اعمال الادارة ) . لأنه من التصرفات الدائرة  
بين النفع والضرر ، فيلزم له عمل ( وكالة خاصة ) من  
الشريك المشتاع ، أو ( وكالة عامة ) ( ينص فيها صراحة على  
التوقيع على عقد القسمة وتفويض ( الوكيل ) فى ابرامها .  
(طعن ٢٧٤ / ٥٣ ق جلسة ١٩٨٨/٤/٢١ )

٢-الشريك المشتاع الذى يوافق على التجنيب لايجوز له الرجوع فيه :-  
اذا وافق أحد الشركاء المشتاعين على اجراء القسمة  
بطريق ( التجنيب ) أمام محكمة اول درجة - لايجوز له



الرجوع عن ذلك الطريق أمام محكمة ثان درجة ويطلب اجراء  
انقسة بطريق ( القرعة ) .

( طعن ٣٨٥ / ٢٢ ق جلسة ١٩٥٦/٥/٣١ )

١- القسمة العينية بمعدل :

يقتضى الأمر عند قيام ( الخبير ) بتقسيم المال الى حصص أو  
تجنيب نصيب كل شريك مشتاع مفرزا ، أن يلجأ ( الخبير ) الى  
( تحديد معدل ) يكمل بعض الحصص الناقصة في حالة التقسيم  
الى حصص ، أو يكمل نصيب الشريك المفرز في حالة التجنيب  
، ذلك أن الخبير قد لا يتمكن من تقسيم المال الى ( حصص  
سساوية ) ، فيلجأ الى جعل الحصص متساوية بقدر الأمكان ،  
، ان اضطره ذلك الى تحديد إحدى هذه الحصص أكبر من حصة  
اخرى في مقابل أن تدفع الحصة الأكبر قدرا من النقود الى من  
تخصه ( القرعة ) بالحصة الأصغر حتى تتعادل الحصتان ) .

( طعن ٣٨٥ / ٢٢ ق جلسة ١٩٥٦/٥/٣١ )

ثانيا : دعوى فرز وتجنيب ( دعوى قسمة ) والحكم الصادر فيها ( م ٨٣٦  
- ٨٤١ مدني )

عريفها :

هي دعوى ترفع من أحد الشركاء المشتاعين ضد باقي الشركاء  
( جميعا ) ، لانهاء حالة الشيوع ، وتجنيب حصة كل شريك ( محددة  
مفرزة ) .

والجزاء على عدم اختصام الشركاء جميعا :

هو ( عدم قبول الدعوى ) لرفعها على غير ذي كامل  
صفة لعدم اختصام جميع الشركاء على الشيوع باعتبار أن دعوى

القسمة - كدعوى الشفعة - ( غير قابلة للتجزئة ) ويجب أن يختصم فيها أشخاص ( معينين ) طبقا ( للمواد ٨٣٥، ١/٨٣٦ مدني والمواد ٢/١١، ٢١٨ مرافعات ) فتؤجل الدعوى لأختصاصه ، بخلاف ( طعن النقض المدني بجلسة ١٩٥٥/١١/٢٤ ) الذي اعتبر الحكم الصادر في الدعوى ( ليس حجة ) على من لم يختصم في ظل قانون المرافعات القديم قبل صدور قانون المرافعات الحالي عام ١٩٦٨ ، ( والبطلاز ) المترتب على عدم تمثيل بعض الشركاء في دعوى القسمة أو عدم مراعاة الاجراءات بالنسبة للقصر ( بطلان نسبي ) قاصر على الشريك الذي لم يكن طرفا فيها ( طعن مدني جلسة ١٩٥٦/٥/٣١ ) ( طعن ١٩٤ /٣٠ ق جلسة ١٩٦٦/٢/٢٤ ) ويحق لاي شريك مشتاع مختصم في الدعوى ( الدفع بعدم قبولها ) ( وللمزيد يراجع كتاب جزاء عدم اختصاص جميع الشركاء في دعوى القسمة د/ ياسر الصيرفي . الناشر : دار النهضة العربية ) . فاذا لم يختصم الشريك الذي تصرف في جزء مفرز من العقار الشائع في حكم القسمة ، امتنع الاحتجاج به عليه او على خلفه سواء العام ( الورثة ) أو الخاص ( المشتريين منه ) باعتبار ان حجية الأحكام ( نسبية ) فلا يحاج بها الا على أطرافها ( طعن ١٥٤٨ / ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٢/٤/٩ ) .

ويرفق مع هذه الدعوى حافظة مستندات حوت :-

- ١- العقد المسجل سند الملكية .
- ٢- الاعلام الشرعي الخاص بالمورث .

جهة الاختصاص :

المحكمة الجزئية : طبقا لنص م ٤٣ / ٣ مرافعات و م ١/٨٣٦ مدني ( وتختص ( بدعوى القسمة المتعلقة بتكوين الحصص ) فقط ، لتعلق

ذلك بالاجراءات والعمل على سرعتها . ويطلب في الجلسة ( ندب  
خبير ) لتقويم المال وقسمته حصص اذا كان يقبل القسمة عينا م ٢/٨٣٦  
مدنى ) واذا كان بين الشركاء ( ناقص الأهلية ) وجب ( تصديق المحكمة  
الابتدائية ) على حكم المحكمة الجزئية ( م ٨٤٠ مدنى )  
واذا تعذر اجراء القسمة ، يبيع العقار ( بالمزاد العلنى ) فاذا رسا على  
اجنبى عد ( بيعا ) واذا رسا على أحد الشركاء عد ( قسمة تصفية )  
وتوزع القيمة على الشركاء كل بنسبة حصته ( قسمة غرماء ) .

### شروط قبولها :

ان يكون سند :-

١- ملكية الشريك المشتاع للحصة المشاعة ( مسجلا ) هذا فى حال التصرفات  
القانونية ، واذا كان الشريك المشتاع ( وارث ) فيكفى ( ملكية مورثة  
مسجلة ) مع ارفاق اعلام ورائة خاص بمورثه وانه أحد ورثته باعتبار الوفاة  
( واقعة مادية ) فتنتقل الملكية بمجرد ( الوفاة ) طبقا م ١ لقانون الميراث  
رقم ٧٧ اسنة ١٩٤٣ ، وكذا الحال بالنسبة للملكية عن طريق الحيازة بوضع  
اليد باعتبارها واقعة مادية فيكفى فى الملكية فيها ( صدور حكم نهائى ) ولو لم  
يسجل باعتبار الحيازة بوضع اليد سبب مستقل لكسب الملكية .

( طعن ١٢١٠/٥٤ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٨ )

٢- اختصام جميع الشركاء المشتاعين ( وقد سبق الحديث عنه ) .

٣- مراعاة الاجراءات بالنسبة للقصر من الشركاء المشتاعين وضرورة  
تصديق المحكمة الابتدائية على حكم المحكمة الجزئية ( م ٨٤٠ مدنى )  
والجزاء على مخالفة ذلك هو ( البطلان النسبى لمصلحة القاصر ) . .

مستندات تسجيل الحكم بالشهر العقارى :

(١) حكم نهائى .

- (٢) شهادة بنهاية الحكم
- (٣) تقرير الخبير
- (٤) العقد المسجل سند ملكية الشركاء المشتاعين ( الورثة )
- (٥) شهادة مشتملات أو التمويل مبين بها التمويل الحالى والوصف الحالى وصافى القيمة الايجارية السنوية العقارية للعام الذى يقدم فيه طلب الشهر
- ويلاحظ أن حكم فرز وتجنيب يستحق عنه رسم نسبى ١% خفض بالقانون ٩١/٦ الى نصف % ومغى من ضريبة التصرفات العقارية لأنه ( حكم مقرر كاشف )
- وبصدد حكم فرز وتجنيب نعرض هذه المشكلة :

١- بخصوص طلب شهر مقدم ( لمامورية كفر الزيات للشهر العقارى ) قيد برقم ٣ بتاريخ ٩٣/١/٤ ( شهر كفر الزيات ) ثم جدد برقم ٣١٦ بتاريخ ٩٣/١٢/٩ ثم عمل له امتداد برقم ٣٠٧ بتاريخ ٩٤/١١/١٥ ( شهر عقارى كفر الزيات ) موضوعه ( تسجيل حكم فرز وتجنيب )

مستنداته :

(١) العقد المسجل سند الملكية رقم ١٠٩٥٩ / ١٩٣٨ قلم رهون محكمة مصر المختلطة وموضوعه ( عقد بيع ) صادر لصالح / على ومصطفى ولدى محمد الحداد ( مناصفة بينهما ) عن حصة قدرها ٦/٥ ١٤ ط مشاعا فى مسطح قدره ١٤ ، ١٨٠م ٢ وأرقام العوايد الواردة بخصوصه هي ٢٠ ، ٢٢ ، ٢٤ ، ٢٦ .

(٢) صورة رسمية من حكم فرز وتجنيب برقم ٦١٥ / ١٩٥٤ صادر جلسة ١٩٦٨/٦/٣٠ لانتهاء حالة الشيوخ وقد اعطى له الخبير حصة قدرها ٣٢ر ١١١ متر مربع عبارة عن محلات دور أرضى عندها



سبع والمحل الأول هدم وأعيد بناؤه من جديد وعليه ثلاثة أدوار واستخرجت ( رخصة بناء ) بناء على حكم صحة تعاقد صادر من ورثة الصادر لصالحه العقد سالف الإشارة وأصبح (بابه ) من الخلف واعطى له رقم ١ شارع عشش الدريسة .

(٣) تم تنفيذ المسجل سالف الإشارة بالضرائب العقارية بأسم / الصادر لصالحه العقد المسجل سند الملكية .

(٤) تم استخراج شهادة بنهائية الحكم من محكمة طنطا الابتدائية ، ذلك لأن حكم أول درجة ( جزئى ) يرفع أمام المحاكم ( الجزئية ) لكونه صادر بناء على دعوى قسمة أو فرز وتجنيب طبقا (٨٣٦ / ١ مدنى ) ، ( م ٤٣ / ٣ مرافعات ) .

(٥) تقرير الخبير أعطى للصادر لصالحها العقد المسجل مسطح ١١١/٣٢ متر مربع أرقام عوايد ٢٠ ، ٢٢ ، ٢٦ ( حصة ١٤٦/ ٥ ط من ٢٤ ط ش سعد زغلول ) .

نقطة الخلاف بين المأمورية وصاحب الشأن :

١- الالتزام بما جاء بالحكم حصة ٦/٥ و ١٤ ط من ٢٤ ط ش سعد زغلول وجد فى أرقام عوايد ٢٠ ، ٢٢ ، ٢٦ بمسطح ١١١/٣٢ متر مربع مع الربط بين الأرقام الواردة بتقرير الخبير بند الملكية وأرقام العوايد المكلفات مشاعة فى مسطح أكبر قدره ١٨٠ م ٢

٢- تطبيق المكلفات بمعرفة المساحة .

بالنسبة للايقاف الأول :-

الرقم ٢٠ والرقم ٢٦ عوايد املاك وقت صدور تقرير الخبير فى نهاية الخمسينات غير موجودين بالطبيعة والمعروف أن أرقام العوايد

( تتغير ) كل ( عشر سنوات ) ، والأرقام الحالية للحصة التى جنبها  
( الخبير ) لصالح / ورثة مقدم طلب الشهر السابق هي ٢ر٤ ش سعد  
زغلول ورقم (١) شارع عشش الدريسة ناحية وقسم كفر الزيات وأن الحصة  
الحالية وقدرها ١١١ر٣٢ م مربع هي (محدد مفرز ) انتهاء لحالة الشيوع من  
مسطح ١٨٠ر٤ متر مربعا وباقياها دخل فى سعة الشارع ضمن أعمال  
المساحة الحديثة .

أضف الى ذلك :

أن افراز مسطح ١١١ر٣٢ م ٢ مشاع فى مسطح أكبر قدرها  
١٨٠ر٤ ٢ يخصه من أرقام عوايد الأملاك الواردة بسند الملكية وتقرير  
الخبير الذى سرد المسطح الأكبر قبل الافراز ( الرقم ٢٢) موضوع  
طلب الشهر وكان ينبغى على الخبير ذكر الرقم الخاص بملكية مقدم طلب  
الشهر والذى حدث أنه ذكر أرقام للمسطح الأكبر المشاع فى  
الحصة المفزة ٢٠-٢٢-٢٦ وأن أرقام العوايد عن مسطح  
١١١ر٣١ م ٢ بسند الملكية هي ٢٠-٢٢-٢٤-٢٦ .

وأرقام العوايد الواردة بتقرير الخبير هي ٢٠ - ٢٢ - ٢٦ لا يخص  
مقدم طلب الشهر منها حسب الكشف الرسمية المستخرجة من  
الضرائب العقارية عن المدة من ١٩٥٠ - ١٩٦٠ سوى الرقم (٢٢)  
 والمعروف أن الأرقام الواردة بسند الملكية وتقرير الخبير عن مسطح  
أكبر هو ١٨٠ر٤ م ٢ بانتهاء حالة الشيوع بالافراز والقسمه اختص هو  
منها من أملاك العوايد بالرقم ٢٢ فقط .

بالنسبة للايقاف الثانى :-

تطبيق المكلفات وتسلسلها وصولا الى الأرقام الواردة بتقرير الخبير  
( الربط ) وتوضح ذلك : -

١- المدة من سنة ١٩٥٠ حتى سنة ١٩٦٠ كانت الست محلات من الأول للسانس تحت رقم ٢٢ عوايد .

٢- المدة من سنة ١٩٦٠ حتى سنة ١٩٨٠ أصبحت برقم ١٤ .

٣- المدة من عام ١٩٧٠ - ١٩٨٠ استبعدت لظروف النكسة عام ١٩٦٧ .

٤- المدة من سنة ١٩٩٠ حتى عام ١٩٩٣ حدث تغيير فى اوضاع المحلات ، حيث تتم هدم المحل الأول وأعيد بنائه من جديد ، وأصبح بابه على عرش الدريسة تحت رقم (١) وأخذت الخمس محلات التالية له مباشرة الرقم ٢ شارع سعد زغلول وأخذ المحل السابع والأخير الرقم ٤ شارع سعد زغلول .

وقد قام المكتب المساحى الهندسى بكفر الزيات (بتطبيق المكلفات ) علما بأن التسلسل والتطبيق والربط يقع على عاتق ( العضو الفنى بامورية الشهر ) وذلك اعتبار من ١٥/١١/١٩٤٨ طبقا للمنشور الفنى ١٩٤٩/٤ والمنشور الفنى ١٩٤٩/١٠ فقرة ٧ (١) أما تطبيق سند الملكية فمن اختصاص ( المكتب المساحى الهندسى ) .

والمأمورية ممتعة عن اعطاء الطلب ( مقبولا للشهر ) بعد ( ٣ سنوات ) من بداية تقديم الطلب الأول الذى سقط ثم جدد ثم امتد وسقط بمضى المدة المقررة قانونا .

وصاحب الشأن فى حيرة بين المأمورية وإدارة بحوث الشهر بمصلحة الشهر العقارى بالقاهرة .

أنه يئن حزنا على املاك سلفة وقد بلغ من العمر ٦٦ سنة ، وها هو قد أشرف على الرحيل من الدار الدنيا ، يريد أن يطمئن على مستقبل ولديه ومصير أملاكه التى تركها له أباه ، فهل من لمسة حانية من مصلحة الشهر العقارى بالقاهرة (الإدارة العامة )

تعيد البسمة الى شفاه هذا الرجل الهرم قبل ان يودع هذه الحياة  
الدنيا كمدا وحزنا ؟

وهل من ( منشور فنى ) يحكم مثل هذه الحالة تسهيلا  
للإجراءات ويبعد عن المواطنين شبح المعاناة الذى يطاردهم  
ويجعلهم يئنوا من أوجاع وطأة الروتين الحكومى والبيروقراطية  
، بدلا من ان يتفرغوا للعمل والابداع والانتاج .

آثار حكم القسمة ( فرز وتجنيب ) :

( ذا أثر رجعى ) فيعد ( المتقاسم ) مالكا للحصة التى آلت اليه بطريق  
الميراث منذ أن تملك على الشيوع وانظر ( الطعن ١٥٤٧ / ٥٢ ق  
جلسة ١٢/١٢/١٩٨٥ ، الطعن ٥٢/١٦٨٧ ق جلسة ٩/٢/١٩٨٦ ) طعن  
٧٤٥ / ٥٤ ق جلسة ٢٣ / ١٢ / ١٩٨٧ ) ( مؤدى نص م ٨٤٣ مدنى أن  
القسمة سواء أكانت مفرزة أم كاشفة للحق ، وسواء كانت عقد أو  
قسمة قضائية ، لها ( أثر رجعى ) فيعتبر المتقاسم مالكا لحصته  
التى آلت اليه منذ أن تملك على الشيوع وانه لم يملك غيرها فى  
بقية الحصص ، وذلك حماية للمتقاسم من الحقوق التى يرتبها غيره  
من الشركاء على المال الشائع أثناء قيام الشيوع ( أى قبل اجراء  
القسمة ) بحيث يخلص لكل متقاسم نصيبه المفرز الذى خصص له  
فى القسمة مطهرا من هذه الحقوق ويوصفها كاشفة فتثبت  
الملكية بمقتضاها ) .

وبالنسبة للثمار :

فيكون ( للشريك ) الاستئثار بثمار الحصة التى خصصت له من وقت  
حصول القسمة فلا يمتد اليها الأثر الرجعى ( طعن ٣١/١٣٦ ق جلسة  
٢٥/١١/١٩٦٥ ) وانما تكون الثمار عن الفترة من وقت نشوء حالة الشيوع



حتى صدور حكم القسمة ( من حق الشركاء جميعا ) ( قبل ) اجراء  
( القسمة بنسبة حصة كل منهم ) .

و اثار القسمة عموما ( اتفاقية كانت ام قضائية ) :-

يمكن تلخيصها كالآتي :-

١- افراز نصيب كل متقاسم فيختص بجزء مفرز من المال الشائع يعادل  
الحصة التي كانت له على المشاع فهي بذلك ( مقرره كاشفه ) لا تنقل الى  
المتقاسم حقا جديدا وانما يعد مالكا للحصة التي الت اليه منذ ان تملك على  
النسوة ، ومطهرا من اى حق عينى رتبه غيره من الشركاء اليه منذ ان  
تملك على النسوة وهو ما يسمى ( الاثر الرجعى للقسمة )

٢- ضمان الشركاء بعضهم لبعض لما ينشأ من تعرض أو استحقاق بسبب  
سابق على القسمة فى حدود حصته ، والعبره فى تقدير الشئ بقيمته وقت  
القسمة ( م ٨٤٤ مدنى ) ويمتنع الضمان فى احوال :-

١- الانفاق على الاعفاء منه .

٢- اذا كان الاستحقاق راجعا الى خطأ المتقاسم معه .

## صيغة دعوى وفرز وتجنيد

أنه بي يوم ..... الموافق ...../...../.....  
بناء على طلب السيد / ..... ومقيم .....  
ومحله المختار مكتب الأستاذ / ..... المحامي ومقيم .....  
..... أنا ..... محكمة ..... قد انتقلت  
حيث إقامة :-

- ١- السيد / ..... ومقيم .....
- ٢- السيد / ..... ومقيم .....
- ٣- السيد / ..... ومقيم .....
- ٤- السيد / ..... ومقيم .....

### واعلنتهم بالآتى

يمثلك الطالب بموجب المسجل ١٩ ( ) حصه سائعه قدره  
س ط فى العقار الآتى بيانه :-

عقار ..... تنظيم ..... شارع .....  
ناحية ..... قسم ..... محافظة .....  
ومسطحه ..... م ٢ وحدوده كالآتى :-

البحرى الغربى : .....  
البحرى الشرقى : .....  
القبلى الشرقى : .....  
القبلى الغربى : .....  
الوصف : .....

ولما كان باقى العقار مملوك للمدعى عليهم بواقع  
..... لأول ..... للثانى .....

..... للثالث ..... للرابع .....

ولما كان الطالب يرغب فى انتهاء حالة الشيوخ بينه وبين شركائهم  
المعلن اليهم حتى يمكنه الانتفاع بحصته مفرزة ( طبقا م ٨٣٤ / ١  
مدنى ) الأمر الذى يخول له اقامة هذه الدعوى بطلب فرز  
وتجنيب نصيبه بمعرفة خبير تقبض المحكمة وفى حالة عدم امكان  
القسمه يقدر للعقار ( ثمن ) يبنى عليه المزايدة عملا ( م ٨٣٦ مدنى )  
ولما كانت ( المحكمة الجزئية ) هى المختصة بنظر دعوى الفرز  
والتجنيب عملا بنص ( م ٨٣٨ / ١ مدنى ) فقد حق له اقامة هذه  
الدعوى .

ومع حفظ كافة الحقوق الطلب الأخرى بجميع أنواعها ومشتملاتها  
السابقة عليه التى سيبيدها فى حصينها بعد اقامة هذه الدعوى .

### بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت الى حيث اقامة المعلن اليهم  
واعلنتهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم بالحضور أمام محكمة  
..... الجزئية المدنية الكائنة ..... مدنى  
جزئى ومقرها ..... بجلستها المنعقدة علنا صباح يوم  
..... الموافق ..... الساعة التاسعة صباحا لیسمعوا  
الحكم بنسب خبير مأموريته فرز وتجنيب حصة الطالب البالغ مقدارها  
..... الشائعة فى العقار الموضح الحدود والمعالد  
والأطوال بصدر الصحيفة وفى حالة عدم امكان او تعذر للقسمه يحكم ببيع

انعقار جميعه بالثمن الاساسى الذى يقدره ( الخبير ) على أن يتحمل كل من الطالب والمعلن اليهم مصاريف الدعوى واتعاب الخبير كل بقدر حصته فى العقار الشائع بحكم مشمول بالتنفيذ المعجل بلا كفالة .

ولاجل العلم ،،



## صيغة دعوى حراسة مستعجلة على العقار

أنه بى يوم ..... الموافق ...../...../.....  
بناء على طلب السيد / ..... ومقيم .....  
ومحله المختار مكتب الأستاذ / ..... المحامي ومقيم .....  
..... أنا ..... محكمة ..... قد  
انتقلت حيث إقامة :-

- ١- السيد / ..... ومقيم .....
- ٢- السيد / ..... ومقيم .....
- ٣- السيد / ..... ومقيم .....
- ٤- السيد / ..... ومقيم .....

### واعلنتهم بالاتى

يمتلك الطالب بموجب المسجل ١٩ ( ) حصة  
شائعة قدرها س ط فى كامل أرض ومبانى العقار .....  
تنظيم ..... شارع ..... ناحية ..... قسم  
..... محافظة ..... ومسطحه ..... م ٢  
وحدوده كالاتى :-

البحرى الغربى : .....  
البحرى الشرقى : .....  
القبلى الشرقى : .....  
القبلى الغربى : .....  
الوصف : .....

وَيَمْتَلِكُ المعلن اليهم على الشيوع مع الطالب القدر الباقي من العقار ولما كان المنزل ( يغل ) ربيع شهرى قدره ..... جنبة ( بعد ) خصم المصروفات والنفقات الضرورية الا ان المعلن اليهم يضعون يدهم على العقار ويستولون على كامل الربيع منذ ..... ولا يدفعون للطالب نصيبه ، وقد طالبهم ( الطالب ) مرارا بذلك ( وديا ) دون جدوى .

وحيث ان الطالب أقام دعوى قسمة رقم ( ٠٠٠٠٠ ) مدنى جزئى وهى متداولة بجلسة / / / ١٩ الساعة ٩ صباحا بجلسة / / ١٩ لسماع الحكم بصفة مستعجلة بتعين حارس قضائى على المنزل تكون مهمته ادارته واستغلاله وتوزيعه صافى الربيع بعد خصم المصروفات الضرورية للصيانة والعوايد كل بحسب حصته ونصيبه حتى تنتهى حالة الشيوع رضاء أو قضاء ويكون عليه ايداع كشف حساب يبين فيه الوارد والمنصرف مؤيدا بالمستندات لقلم كتاب المحكمة كل ثلاث شهور - وازافة المصروفات واتعاب المحاماة على عاتق الحراسة مع الحفظ كافة حقوق الطالب الأخرى ومايستحقه من ربيع عن الفترة السابقة .

ولأجل العلم ،،،

#### ملحوظة :

يشترط لهذه الدعوى عدم وجود نزاع على الملكية او نصيب كل مالك ، فان كان هناك نزاع فلا يجوز المطالبة بان تكون مهمة الحارس توزيع صافى الربيع وانما تكون مهمته فى هذه الحالة بعد

خصم المصروفات ايداع للصافي خزينة المحكمة لحين الفصل في النزاع على الملكية .

## أحكام النقض في دعوى فرز وتجنيب :- ( دعوى قسمة المال الشائع )

١- استقر قضاء محكمة النقض على ان البطلان المترتب على عدم تمثيل بعض الشركاء في اجراءات دعوى الفرز وتجنيب هو ( بطلان نسبي ) لايجوز التمسك به الا للشريك الذي لم يكن طرفا فيها .

( طعن مدني ٣٨٥ / ٢٢ ق جلسة ١٩٥٦/٥/٣١ )

٢- اذا كانت المحكمة قد نذبت ( خبير ) لفرز وتجنيب نصيب المدعين طالبي القسمة ، بينما لم يطلب احد من المدعى عليهم فرز وتجنيب نصيب له فلا تثريب على الخبير اذا قام بفرز وتجنيب نصيب المدعين وابقى المدعى عليهم على الشيوع .

( طعن مدني جلسة ١٩٥٦/٥/٣١ )

٣- دعوى قسمة المال الشائع . قيام الحكم الصادر فيها على ثبوت ملكية الشركاء لما يطلبون قسمته من هذا المال . اعتبارها بهذه المثابة من قبيل ( المطالبة بالحق ) أثره : رفع الشريك المشتاع لهذه الدعوى يترتب عليه : سقوط دعواه بالحيازة السابق رفعها .

( طعن ٨٥٢ / ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/١١/٩ )

٤- اختصاص المحكمة ( الجزئية ) نوعيا بالفصل في كافة المنازعات المتعلقة بتكوين حصص الشركاء في المال الشائع بتقويمه وقسمته حصصا . وجوب قضائها باجراء بيعه بالمزاد عند عدم امكان قسمته عينا ، أو كان من شأنها أحداث نقص كبير في قيمته . ( المواد ٨٣٨ / ١ ، ٨٤٦ مدني ، ٤٣ مرافعات )

( طعن ٢٣١١ / ٦١ ق جلسة ١٩٩٦/٦/١١ )

٥- اختصاص المحكمة الجزئية الاستثنائي في دعاوى القسمة قاصر على المنازعات المتعلقة بتكوين الحصص ايا كانت قيمتها ، أما المنازعات المتعلقة ( بالملكية ) فلا تختص بها الا اذا كانت تدخل في اختصاصها القيمي للدعاوى .

طعن ١٣١٢ / ٦١ ق جلسة ١٩٩٦/٣/١٣ ، ( طعن ١٥٠١ / ٥٦

ق جلسة ١٩٩٣/٤/٤ ) .

٦- توقف الفصل في دعوى القسمة على الفصل في منازعة تخرج عن اختصاص هذه المحكمة أثره : وجوب وقف دعوى القسمة لحين الفصل نهائيا في هذه المنازعة وإحالة هذه المنازعة الى المحكمة الابتدائية المختصة بنظرها ، مؤداه اعتبار الدعوى بهذه المنازعة مرفوعة أمام المحكمة الابتدائية ومتصلة بها قانونا دون حاجة لاتباع الطريق العادي لرفع الدعوى . وان تعين للخصوم الجلسة التي يحضرون فيها .

( طعن ٥٧/٧٤ ق جلسة ١٩٩٠/١/٢٥ ) ( طعن ١٥٠١ / ٥٦ ق

جلسة ١٩٩٣/٤/٤ )



٧- عدم اختصاص الشريك المتصرف في حكم القسمة أثره : عدم جواز الاحتجاج بالحكم الصادر عليه او على خلفه للعام او الخاص على ذلك: حجية الأحكام ( نسبية ) لاحتاج بها الا على اطرافها .

( طعن ١٥٤٨ / ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٢/٤/٩ ) .

٨- دعوى القسمة . اختصاص المحكمة الجزئية ( استثنائيا ) بنظرها أيا كانت قيمتها . توقف الفصل في دعوى القسمة على الفصل في منازعة تخرج عن اختصاص هذه المحكمة أثره : وجوب وقف دعوى القسمة لحين الفصل نهائيا في هذه المنازعة وإحالتها الى المحكمة الابتدائية المختصة بنظرها اعتبار دعوى الملك بهذه المنازعة مرفوعة أمام المحكمة الابتدائية ومتصلة بها قانونا دون حاجة الى اتباع الطريق العادي لرفع الدعوى .

( طعن ١٥٠١ / ٥٦ ق جلسة ١٩٩٣/٤/٤ ) ( طعن ٢٣١١ / ٦١ ق جلسة ١٩٩٦/٦/١١ )

٩- حكم القسمة ( ملزم للشركاء المتقاسمين الذي كانوا طرفا في دعوى القسمة بما حدده من نصيب لكل منهم )

( طعن ١٩٤ / ٣٠ ق جلسة ١٩٦٦/٢/٢٤ )

( طعن ١٩٤٨ / ٥٢ ق جلسة ١٩٨٧/٣/٣١ )

## الباب الخامس

### الفصل الأول

#### آثار القسمة

### الفصل الثانى

#### أحكام النقض فى الشيوع والقسمة

## الفصل الأول

آثار القسمة :

(١) نهو حالة الشيوع : بافراز حصة الشريك على الشيوع مديا ( وقد تكون بمعدل ) ، وما يصحبها من ( أثر كاشف مقرر ) وهو ليس من ( النظام العام ) واعتبار كل شريك على الشيوع ( متقاسم ) مالكا لحصته المفرزة ( بأثر رجعي ) منذ بدء الشيوع ( م ٨٤٣ مدني ) ، و ( مطهرة ) من أى حق عينى تبعى يرتبه غيره من الشركاء ( م ٨٠٣ مدني ) ( طعن ١٥٤٧ / ٥٢ ق جلسة ١٩٨٥/٢/١٢ ) فتثبت ( الملكية ) بمقتضاها فيما بين المتعاقدين ( بالعقد ذاته ) ( ولو لم يكن مسجلا ) ( طعن ٧٤٥ / ٥٤ ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٢٣ ) وما لم يدخل القسمة يظل على حالته ( شائعا ) ( طعن ٢٨٢ / ٤٠ ق جلسة ١٩٧٥/٣/٣٠ ) .

ويستثنى من الأثر الرجعى ٤ حالات :

أ - التصرف فى عين مفرزة لم تقع فى نصيب المتصرف ، فينفذ التصرف فيما وقع من نصيب المتصرف بعد القسمة ( المواد ٨٢٦/٢ ، ١٠٣٩ / ١ مدني ) .

ب - الرهن الرسمى لحصة شائعة او مفرزة الذى يقرره جميع الشركاء ووقوع نصيبه بعد القسمة فى غيرها ( م ١٠٣٩ / ٢ مدني ) فيبقى الرهن ( نافذا ) أيا كانت النتيجة المترتبة على قسمة العقار .

ج - معدل القسمة ( بيع او معدل البذل )

د - الحق الشخصى المشتملة عليه التركة

اعتبارات جعل القسمة مقررة كاشفة :

(١) انها معفاة من ضريبة التصرفات العقارية المقررة على البائع ٢٥ % . كما يستحق عليها رسم نسبي قدره نصف % باعتبارها تصرف مقرر كاشف .

(٢) امتلاك الشريك ( حصته مفرزة ) بناء على سند واحد هو الارث .  
(٣) تطهير العقار من كافة الحقوق العينية التبعية المقررة على العقار  
(٢) نسبية : ( قاصرة على اطرافها ) و ( نافذة في مواجعتهم ) لا تحتاج تسجيل ، ولكي يحتج بها على ( الغير والكافة ) يلزم ( تسجيلها ) طبقا ( م ١٠ ق ١١٤ / ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري ) ( طعن ٧٢٤ / ٥٢ ق جلسة ١٩ / ٣ / ١٩٨٦ ) ( طعن ١٠٣ / ٥١ ق جلسة ١٢ / ٢ / ١٩٨٦ ) .

(٣) ضمان التعرض والاستحقاق لنصيب الشريك المفرز بشروط :  
أ - أن يكون لسبب ( سابق ) على القسمة ( م ١ / ٨٤٤ مدني ) وليس لسبب لاحق على القسمة ( طعن ٢٥٦ / ٢٦ ق جلسة ٢٦ / ٤ / ١٩٦٢ ) ( طعن ٢٧٤٨ / ٦٤ ق جلسة ٢٨ / ٦ / ١٩٩٥ ) .

ب - الا يكون الاستحقاق راجعا لخطأ المتقاسم نفسه ( م ٢ / ٨٤٤ مدني ) .

وكمثال : اهماله في ادخال شركائه السابقين في الدعوى المقامة عليه من مدعى الاستحقاق ، وعدم تمسكه بالتقادم الساري لمصلحته .

ج - عدم وجود اتفاق بالاعفاء من الضمان في الحالة الخاصة التي نشأ عنها ( م ٢ / ٨٤٤ مدني ) وبتقادم الالتزام به ب ١٥ سنة ( م ٣٧٧ مدني ) و ( م ٢ / ٢٨١ مدني ) .

(٤) حق امتياز المتقاسم وحق المطالبة بمعدل القسمة  
( م ١١٤٩ مدنى )

(٥) عدم جواز استرداد الجزء المفرز الذى آل المتقاسم ، اذا  
كان العقار الشائع ( متنازع فيه ) طبقا ( م ٤٧٠ / ب مدنى ) فيجب  
فى الاسترداد وجود ( حالة شيوع ) ولايجوز هذا الحق  
( للشريك فى الانتفاع ) .

(٦) نقض القسمة للغبن الفاحش : اذا زاد عن ( الخمس ) لأن  
القسمة ( عقد مساواة ) وليست ( عقد مضاربة كالبيع والذى  
يسمح فيه بالغبن الفاحش مادام أن الطرفان قد تراضيا ) .  
بل ان حتى فى ( بيع عقار القاصر ) يجوز رفع دعوى  
تكملة الثمن الى ٤/٥ قيمة العقار وليس قيمة العقار كلها  
( م ٨٤٥ / ١ مدنى ) .

(٧) اذا رسا المزاد على ( أحد الشركاء ) أصبح مالكا منذ  
بدء الشئوع ( قسمة تصفية ) ، أما اذا رسا على ( أجنبى )  
كانت القسمة ( ناقلة ) وليست مقررة وعدت ( بيعا ) ، الى  
جانبا أن حكم مرسى المزاد ( يظهر ) العقار من كافة الحقوق  
العينية . .

(٨) يجوز الفسخ للتدليس : فى العقود المقررة فقط  
( كالقسمة ) ، ولا يجوز فى العقود المنشئة ( كالبيع والبدل ) .  
(٩) بما أن أثرها كاشف مقرر لملكية سابقة ، وليس ناقلا ،  
فهى ليست تصرف ناقلا فلا يستحق عند تسجيلها سوى رسم  
نسبى نصف % ، كما أنها معفاة من ضريبة تصرفات البائع ٢٥ %



(١٠) أنها ليست ( سببا صحيحا ) ناقلا للملك ( بالتقادم  
الخمسي ) لأنها ( كاشفة مقررة ) للحق ، وليست منشئة له ،  
فيعد الشريك هنا مالكا منذ بدء حالة الشيوع ( م ١٤٣ مدني ) .

( طعن ٥٧ / ٢١ ق جلسة ١٩٥٤/٤/٢٩ )

ويشترط في السبب الصحيح : أن يكون من شأنه نقل الملك لو أنه  
صدر من المالك الحقيقي لاتقريره ( الطعن السابق ) .  
متى تعد القسمة تصرف قانوني ناقل ( للملكية لكونها سبب صحيح يخول  
ذلك ؟

- (١) اذا كانت بمعدل : بأن قدم أحد المتقاسمين عقار خاص به  
لتعديل القسمة ولم يكن مالكا لهذا العقار ، وعليه فلو  
وقع في نصيب أحد المتقاسمين وهو ( حسن النية ) يستطيع  
تملكه ( بالتقادم الخمسي القصير ) والمعدل هو تملكه الحصّة  
الناقصة للشريك بمبلغ من المال للتعادل مع الحصّة الكبرى .
- (٢) قسمة المورث : تعد ( سبب صحيح ) لأنها تنقل ملكية اعيان  
معينة وليس نصيب شائع في التركة ( كالوصية تماما )
- (٣) اذا تم البيع لأجنبي عن الشركاء فتعد ( بيعا ) ناقلا للملكية (
- (٤) رسو المزاد على اجنبي عن الشركاء فانه ( يطهر العين ) من الرهون  
التي رتبها الشركاء .

## الفصل الثانى

### أحكام النقض فى الشيوخ والقسمة

المشتري لحصة شائعة أو مفرزة :

المشتري لحصة ( شائعة ) من المتقاسم ( لايحتج ) عليه بالقسمة اذا سجل عقده ( قبل ) ( تسجيلها ) . ( طعن ٦٠٤ / ٥١ ق جلسة ١٩٨٨/٣/٣٠ ) ( طعن ٢٧٤ / ٥٣ ق جلسة ١٩٨٨/٤/٢١ ) .

(٢) لايجوز للمشتري ( لقدر مفرز ) فى عقار شائع ( طلب التسليم مفرز ) لأن البائع له لم يكن يملك وضع يده على حصه مفرزة ( قبل ) حصول القسمة الا برضاء باقى الشركاء جميعا ولايمكن أن يكون للمشتري حقوق أكثر مما كان لسلفه - الى جانب مايرتب على القضاء بالتسليم فى هذه الحالة من افراز لجزء من المال الشائع بغير الطريق الذى رسمه القانون .

( طعن ٥٦/٢٢١٠ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٣ )

حكم القسمة :

حكم القسمة ( ملزم ) للشركاء المتقاسمين الذين كانوا طرفا فى (دعوى القسمة ) بما حدده من نصيب لكل منهم .

( طعن ١٩٤٨ / ٥٢ ق جلسة ١٩٨٧/٣/٣٢ )

أثار القسمة :

قسمة المال الشائع رضاء أو قضاء أثرها : اعتبار كل متقاسم ( مالكا ل حصته المفرزة ) دون غيرها منذ بدء الشيوخ ، و (مطهرة ) من أى حق عينى يرتبها غيره من الشركاء ( م ٨٤٣

مدنى ) ٠ ( طعن ١٥٤٧ / ٥٢ ق جلسة ١٢ / ١٢ / ١٩٨٥ ) ( طعن ٧٤٥  
ق جلسة ٢٣ / ١٢ / ١٩٨٧ ) ٠

القسمة ( غير المسجلة ) :-

(١) القسمة ( غير المسجلة ) أثرها : اعتبار الشريك المتقاسم  
فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكا لملكية مفرزة للجزء الذى  
وقع فى نصيبه ، عدم الاحتجاج بهذه الملكية المفرزة على  
( الغير ) الا اذا ( سجلت ) القسمة .

مؤدى ذلك : سريان ( القسمة غير المسجلة ) فى شأنه

( طعن ١١٥٧ / ٤٧ ق جلسة ٢٨ / ٤ / ١٩٨١ ) ( طعن ٧٢٤ / ٥٢ ق  
جلسة ١٩ / ٣ / ١٩٨٦ ) ( طعن ١٨٦٩ / ٥٧ ق جلسة ٣٠ / ١١ / ١٩٨٩ ) و  
( الغير ) فى حكم م ١٠ ق ١١٤ / ١٩٤٦ بتنظيم الشهر ماهيته ؟  
المشترى لنصيب أحد الشركاء أو بعضهم ( شائعا ) وقام  
( بتسجيله ) ( قبل ) ( تسجيل عقد القسمة ) .

( طعن ١٠٣ / ٥١ ق جلسة ١٢ / ٢ / ١٩٨٦ ) ( طعن ٢٠٥ / ٥٢ ق  
جلسة ١٦ / ١ / ١٩٩١ ) أما من تلقى من أحد الشركاء ( حقا مفرزا ) فانه  
( لا يعد غيرا ) ولو سبق الى ( تسجيل حقه ) ( قبل ) ( تسجيل  
عقد القسمة ) ويتوقف مصير حقه فى الجزء المفرز مشتراه  
على نتيجة القسمة ( طعن ٥٢ / ٢٠٥١ جلسة ١٦ / ١ / ١٩٩١ ) ( طعن  
١٠٠٤ / ٤٦ ق جلسة ٥ / ١ / ١٩٩٢ ) .

(٢) ( تسجيل ) القسمة ( غير لازم ) فى العلاقة بين المتقاسمين  
( م ١٠ ق ١١٤ / ١٩٤٦ بتنظيم الشهر ) ، اذ يعتبر كل متقاسم - فى  
علاقته بزملائه المتقاسمين - مالكا لملكية مفرزة لنصيبه بالقسمة  
ولو لم يسجل - الا أن هذه القسمة التى لم تسجل ( لا يحتج بها على )

( الغير ) ، وهو من تلقى حقا عينيا على أساس انه مازال مملوكا على الشيوع ، وقام بتسجيله قبل تسجيل عقد القسمة .  
( طعن ٦٠٤ / ٥١ ق جلسة ١٩٨٨/٤/٣٠ ) ( طعن ١١٢٧ / ٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/٢/٢٠ )

أثر عدم توقيع احد الشركاء على عقد القسمة :

(١) عدم نفاذ عقد القسمة في حق الشريك المشتتاع لعدم توقيع عليه ، يقبل التمسك به من الشريك الذي لم يوقع عليه أو من ( خلفه ) ( طعن ٧٧١ / ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٦/٢٥ ) لم ينشر )  
(٢) عقد القسمة ( لا يبطله ) عدم توقيع ( جميع ) الشركاء عليه ، اعتباره ( ملزما ) لكل من وقع منه ، عدم جواز تحليل الشريك المتقاسم من التزاماته بحجة تخلف شريك آخر عن التوقيع على ( عقد القسمة ) ، ولمن لم يوقعه إقراره متى شاء ومؤداه : انصراف أثره اليه ( م ٨٣٥ مدني ) .

( طعن ٢٧٤ / ٥٣ ق جلسة ١٩٨٨/٤/٢١ ) ( طعن ٢٧٣٠ / ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢ / ٢/٢٠ ) .

تسجيل عقد القسمة :-

(١) اشتراط المشرع في ( تسجيل ) ( العقود المقررة ) ( كالقسمة وحق الارتفاق ) بالنسبة ( للغير ) ، ألا يكون قد لابسها ( تدليس ) طبقا ( م ٢ ق ١٨/١٩٢٣ ) ( طعن ١١٢ / ١٤ ق جلسة ١٩٤٦/٣/٧ ) .  
(٢) العقود ( الناقلة ) للملكية ضرورة ( تسجيلها ) لنشوء الحق ، والعقود ( المقررة ) ( تسجل ) لتكون ( حجة على الغير ) مما يترتب عليه اعتبار ( الاقرار ) في عقد القسمة بملكية سابقة ( حجة ) على المقر ( بالتسجيل ) .



( طعن ١٣٠ / ١٥ ق جلسة ١٩٤٦/١٢/٢٦ )

#### خصائص عقد القسمة :-

عقد القسمة من ( العقود التبادلية ) التي ( تتقابل فيها الحقوق ومن التصرفات المالية الدائرة بين النفع والضرر ) ومن ثم فاذا كان أحد أطرافها ( قاصر ) فان عقد القسمة يكون قابلاً للإبطال لمصلحته ويزول التمسك بالإبطال بإجازته للتصرف بعد بلوغه سن الرشد ( طعن ٤٤٩ / ٢٩ ق جلسة ١٩٦٢/٥/٣ ) كما ان عقد القسمة ليس من اعمال الادارة ، لذا يستلزم وكالة خاصة او وكالة عامة ينص فيها صراحة على تفويض الوكيل في ابرامه .

( طعن ٢٧٤ / ٥٣ ق جلسة ١٩٨٨/٤/٢١ )

#### ادارة المال الشائع :

(١) الدعوى ( بطرد الغاصب ) اعتبارها ( من أعمال الحفظ ) أثره للشريك المشتاع رفعها عن كل المال الشائع دون حاجة لموافقة باقى الشركاء .

( طعن ٦١٣ / ٥٠ ق جلسة ١٩٨٣/١٢/٢٧ )

(٢) المقرر عملاً ( طبقاً م ٨٢٨ / ٣ مدنى ) انه اذا تولى أحد الشركاء ادارة المال الشائع دون اعتراض من الباقين عد ( وكيلاً عنهم ) ولما كان التاجير من أعمال الادارة وكان هدف الطاعن تحرير عقد ايجار له وانه لا ينزع فى ان المطعون ضده هو القائم بأعمال الإدارة فان الدعوى تكون قد وجهت الى من له صفة . ( طعن مدنى ١٧٢ / ٤٨ جلسة ١٩٨٢/٣/٣١ )

(٣) حق تاجير المال الشائع لا يثبت إلا للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الأندية - والايجار الصادر من أحد الشركاء دون ان تكون له الأغلبية ( أى لا يملك أكثر من



النصف ) لايسرى فى حق الباقيين أصحاب الأغلبية ، الا اذا ارتضوه صراحة او ضمنا ( م ٨٢٧ ، ٨٢٨ مدنى ) ( طعن ٥٨١٢ / ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/١١/٨ ) ( طعن ١٩٣١ / ٦٥ ق جلسة ٢٠٠١/٤/١٨ ) تأسيسا على ان الاجار يقع فى جزء منه ( على ملك الغير ) ، فيحق لأحدهم طلب طرد المستاجر باعتباره معترضا لهم فيما يملكون ) . ( طعن ٢٧١ / ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/١١/٢٦ ) (٤) ثبوت حق ادارة المال الشائع للشركاء ( مجتمعين أو لأغليبيتهم المطلقة ) دون سواهم ( المادتان ٨٢٧ ، ٨٢٨ مدنى ) . ( طعن ٩٠ / ٨٤ ق جلسة ١٩٨١/١٢/٢٢ )

#### الحلول العينية :

مؤدى نص ( م ٨٢٦ مدنى ) يدل على انه يشترط لأعمال الحلول العينية :-

- أ- قيام الشركاء بقسمة المال الشائع قسمة تؤدى الى (افراز ) نصيب معين للشريك البائع ( يوازى ) حصته فى الشيوع .
- ب- عدم وقوع المبيع فى الجزء المفرز - الذى اختص به البائع . وبناء عليه فلا مجال لأعمال الحلول العينية اذا كان موضوع البيع ( حصة شائعة ) فى المال الشائع . فأن اسفر عقد القسمة بين الشركاء عن اختصاص كل مجموعة منهم بقدر مفرز من المال الشائع مع بقاء الشريك البائع مالكا ( لحصة شائعة فيه ) امتنع أعمال ( الحلول العينية ) طالما بقى نصيب البائع ( شائعا ) لم يتم ( افرازه ) ( طعن ٢٧٦ / ٥٧ ق جلسة ١٩٩١/٥/١٢ )

## متفرقات :

(١) لايجوز الحكم ( بصحة التعاقد ) عن ( قدر مفرز ) الا بعد حصول القسمة النافذة ووقوع تلك الحصة في نصيب البائع له . ( الطعون ٦٧٦ ، ٧٢٥ ، ٧٤٣ / ٥١ جلسة ١٩٨٠/٢/١٩ ) ( طعن ٥٩١ / ٤٦ ق جلسة ١٩٨١/٢/٢٢ ) .

(٢) بناء الشريك المشتاع على ( جزء ) من العقار الشائع لايعد بانيا في ملك الغير . والمنطاط أن يكون القدر الذى بنى عليه ( معادلا ) لنصيبه فيه ، فان جاوزه اعتبر ( بانيا في ملك الغير ) .

( طعن / ق جلسة ١٩٨٠/٣/٢٤ ) لم ينشر

(٣) أثر ( القسمة غير المسجلة ) على المشتري ( بعقد مسجل ) قبل القسمة :-

أ - التصرف في قدر شائع : اعتبار المشتري من ( الغير ) فلا يحتج عليها بها سواء كان الشراء سابقا او لاحقا للقسمة .

ب - التصرف في قدر مفرز ( قبل ) القسمة : ( عدم اعتبار المشتري شريكا ) ولايلزم تمثيله في القسمة . اعتبار القسمة بين الشركاء حجة عليه ولو لم يكن طرفا فيها . ويتحدد بها مصير التصرف الصادر اليه ( م ٨٢٦ مدنى ) .

ج - التصرف في قدر مفرز ( بعد ) القسمة : اذا تصرف الشريك في نصيبه المخصص له في عقد القسمة ، كانت القسمة ( حجة على المشتري ) ( عدم اعتباره من الغير ) فى حكم ( م ١٠ ق ١١٤ / ١٩٤٦ بتنظيم الشهر ) ، أما اذا وقع التصرف على غير ماخصص للشريك البائع ، فانه يكون قد اشترى على أساس أن الشئوع لازال قائما .

اعتباره ( اذا سجل عقده ) ( قبل ) القسمة ( من الغير ) ولا تكون القسمة ( حجة عليه ) . ( طعن ٤٩٤ / ٢٩ ق جلسة ١٩٦٥/١٢/٢ )

(٤) اذا كانت المحكمة قد ( نذبت خبير ) لفرز وتجنب نصيب المدعين طالبي القسمة ، بينما لم يطلب أحد من المدعى عليهم فرز وتجنب نصيب له ، فلا تثريب على الخبير اذا قام بفرز وتجنب نصيب المدعين وأبقى المدعى عليهم في الشيوع . ( طعن مدني ٣٨٥ / ٢٢ ق جلسة ١٩٥٦/٥/٣١ )

(٥) اقامة أحد الشركاء المشتاعين ( بناء ) على الأرض الشائعة بعلم أو بدون اعتراض من الباقيين مؤداة : اعتباره ( وكيلا ) عنهم وعد سكوتهم ( اقرار بعمله ) ويكون البناء وما يغله ( ملكا شائعا بينهم جميعا ) منذ انشائه وحتى لو لم يوفوا بما عليهم من نفقات ، فذلك حق شخصي للبانى يسترده مع الفائدة من وقت الاتفاق وفقا لما يخضع له من أحكام الوكالة .

( طعن ٥٨/٣٢٥٠ ق جلسة ١٩٩٣/٤/٢٢ ) كما يتحمل كل منهم فيه بنسبة حصته في الأرض مالم يتفق على غير ذلك ( طعن ٥٨/١٦ ق جلسة ١٩٩٠/٥/٨ ) .

(٦) للشريك على الشيوع حق المطالبة بريع حصته من الشركاء الآخرين الذي يضعونه اليد على ما يزيد عن حصتهم كل بقدر نصيبه في هذه الزيادة .

( طعن ١٧٣٧ / ٥١ ق جلسة ١٩٨٢ / ١١/٢١ )

(٧) الحصة الشائعة في عقار . صلاحيتها لأن تكون محلا للحيازة على وجه التخصيص والانفراد . وضع المالك على الشيوع يده على جزء مفرز من العقار الشائع أثره : عدم أحقية أحد شركائه في

انتزاع هذا القدر منه حق هذا الشريك في طلب القسمة أو مقابل الانتفاع عن القدر الزائد عن حصته شرطه : ان يكون الشريك واضع اليد مالكا بسبب من أسباب الملكية ( بموجب عقد مسجل ) ، والا يتصف بصفة المستأجر مخالفاً ذلك : ( خطأ ) ( طعن ٥٨١٢ / ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/١١/٨ ) ( طعن ٥٨٠ / ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/٥/٢٦ )

(٨) عدم وقوع الجزء المفرز بعد القسمة في نصيب البائع للمشتري ، مانع للأخير من طلب الحكم بصحة عقد البيع بالنسبة الى ذلك الجزء ذاته .

( طعن ٣٦٤ / ٢٩ ق جلسة ١٩٦٤/٤/٢ )

(٩) القسمة غير المسجلة أثرها : الاحتجاج بها على من اشترى جزءا مفرز من اخذ المتقاسمين بما ترتبه من انتهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرز الذي وقع في نصيبه بموجبها شرطه ( اجماع الشركاء على القسمة ) ( م ٨٣٥ مدني ) . عدم اختصام الشريك المتصرف في دعوى القسمة والحكم الصادر فيها أثره عد الاحتجاج به عليه أو على خلفه العام أو الخاص لأن الأحكام المدنية نسبية قاصرة على اطرافها . ( طعن ١٥٤٨ / ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٢/٤/٩ ) .

(١٠) اذا كان الملك لأخوة متعددين لو لم يبيع للمشتري منهم الا بعضهم فحصه الآخرين باقية لهم بداهة ولايستطيع المشتري ( بتسجيل عقد مشراه ) أن يخلق لنفسه علاقة بهؤلاء الآخرين يمنعهم بها من التصرف في ملكهم الباقي لهم تصرفا انشائيا أو بطريق الاجازة ولا أن يجبرهم كلما تصرفوا أو كما أجازوا



عمل فضولى أن يسجلوا تصرفهم أو اجازتهم حتى يكون أيهما حجة عليه . ( طعن ٥/٥ ق جلسة ١٩٣٥/٥/٣٠ )

(١١) لكل شريك مشتاع حق الملكية فى كل نره من العقار المشتاع ، فلا يستطيع الشريك الآخر اخراجه منه . والشركاء فى هذا سواء فلا تفضيل لواحد الا بناء على حق آخر غير الملكية المشاعة ( كالأجارة ) مثلا . فاذا أجر الشريك حصته ، ووضع المستاجر يده على جزء من الأرض المشاعة معادل لها . فلا يقبل من الشريك الآخر أن يدعى حصول تعرض فى وضع يده من المستأجر أو ان يطلب استرداد حيازته منه فان النزاع فى هذه الصورة لا يكون الا على طريقة الانتفاع وهذا محله دعوى محاسبة ، أو دعوى قسمة . ( طعن ٩/٢٨ ق جلسة ١٩٤٠/٣/٧ )

### الحيازة والشريك على الشيوع :-

١- للشريك المشتاع الحائز حماية حيازته لدعاوى الحيازة ضد المتعرضه له فيها سواء كان المتعرض شريك معه او متلقى الحيازة لذلك الشريك ( طعن ١٢٢٢ / ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤ / ٦ / ٢١ )

٢- وضع يد المالك على الشيوع على جزء مفرز من العقار يوازى حصته - لا يحق لأحد شركائه انتزاع هذا القدر منه حق هذا الشريك فى طلب القسمة أو مقابل الانتفاع . ( طعن ٣٤١ / ٣٩ / ق جلسة ١٩٧٤ / ١٢ / ٣ )

٣- للشريك المشتاع جزءا مفروزا محددًا . صلاحية بيعه لأن يكون سببا صحيحا يملك به المشتري مبيع يوضع اليد عليه خمس سنوات متى توافر حسن النية يكون هذا البيع - ينقل الملك بطبيعته ولذاته بصرف النظر عن



كون للبائع مالك للمبيع كله او بعضه . ( طعن ١٦٨ / ٢٤ ق جلسة ١٦ /  
١٠ / ١٩٥٨ ) .

الباب السادس  
اجراءات تسجيل القسمة  
أمام ماموريات ومكاتب الشهر  
العقارى •

## الملكية الشائعة وتصرفات الشركاء والورثة

فى المال الشائع والتركبة فى ظل قانون الشهر العقارى رقم

١١٤/١٩٤٦ ، وتعليمات الشهر العقارى الصادرة سنة ٢٠٠١

القاعدة العامة فى تصرفات الشركاء :

ان الشخص لا يستطيع أن ينقل لغيره من الحقوق أكثر مما له (١) وبناء عليه لا يجوز للشريك المشتاع التصرف فى حصته (محدد مفرز) الا (بموافقه باقى الشركاء على الشيوخ) ، فاذا تصرف بدون بموافقتهم ولم يقع هذا الجزء عند القسمة فى نصيبه ، انتقل حق المتصرف اليه من وقت شهر التصرف الى الجزء الذى آل الى المتصرف بطريق (القسمة) (م ٨٢٦ / ٢ مدنى) (م ١٦١ تعليمات شهر ٢٠٠١) ، ويتم الشهر بناء على طلب صاحب الشأن بطريق (التأشير الهامشى) على هامش كل من :-

- أ- محرر التصرف المشهر .
- ب- محرر القسمة المشهر .

---

(١) فكل مالك على الشيوخ حق للملكية فى كل ذرة من العقار الشائع ، فاذا انفرد بوضع يد على جزء من هذا العقار ، فانه (لا يعتد غاصبا) . ولا يستطيع أحد من الشركاء انتزاع هذا الجزء منه ، وكل ما له هو : طلب قسمة العقار (أو) الرجوع على واضع اليد بما يزيد على حصته (بمقابل الانتفاع) عن القدر الزائد (طعن ١٥٨٨ / ٥٢ ق جلسة ١٩٧٩/٧/٢٦) ، وللشريك المشتاع حق تملك (حصته الشائعة) (ملكا تاما) وله (حق التصرف فيه) ، كما أنه له حق بيع ملكه (محدد مفرز) ويعد بيعه (صحيا) ولو لم يسجل عقده ، ولكنه لا ينفذ فى حق باقى الشركاء الا (بموافقتهم) ، ولا يجوز (للمشتري) (لقد مفرز) من المال الشائع طلب القسمة بالتسليم (مفرزا) وذلك لأن البائع له لم يكن يملك وضع يده على (حصته مفرزة قبل القسمة الا (برضاء) باقى الشركاء ، ولا يمكن ان يكون للمشتري من الحقوق أكثر مما كان لسلفه ، والحكم بالتسليم (مفرز) يعنى اقرار (جزء شائع) بغير الطريق الذى رسمه القانون (طعن ١٩٩٧ / ٥٧ ق جلسة ١٩٨٩/١٠/٢٦) .

فاذا ( زاد أو نقص ) العقد محل التصرف ، عما اختص به  
( المتصرف ) بموجب ( عقد القسمة ) يتم التأشير ( بالحلول العيني )  
( طبقا م ٨٢٦ مدنى ) اما :-

- (١) باتفاق كل من المتصرف والمتصرف اليه وباقى المتقاسمين .
  - (٢) او بموجب ( حكم محكمة نهائى ) بذلك ويؤشر به هامشيا على  
هامش كل من المحررين سالفى الاشارة .
- ويلاحظ : أنه اذا تملك اثنان او أكثر عقار أو مبنى ولم يتم  
فرز حصة كل منها فانه يعدان شركاء على الشيوع ( بالتساوى )  
ما لم يقم دليل على غير ذلك ( م ٨٢٥ مدنى ) .
- ومثاله :

- (١) سندات الملكية .
  - (٢) محضر التحقيق .
  - (٣) شهادة تمويل البلدية أو مكلفة الضرائب العقارية باسم ونصيب كل  
شريك طبقا للمادتين ( ٥٠٨ ، ٨٢٥ مدنى ) ( م ١٦٢ تعليمات  
شهر ٢٠٠١ ) .
- ويراعى فى ذلك حالة ( التكاليف المشتركة ) ( المجهل بها أسماء  
الشركاء ) ، وتعالج تلك الحالة بمطالبة صاحب الشأن ( بسند  
الملكية ) فان تعذر يعمل ( محضر تحقيق على الطبيعة )  
( م ١٨٢ تعليمات شهر ٢٠٠١ )
- تصرفات الورثة فى أعيان التركة :
- ( فنى ٥٦/١٤ ، ٦٤/١٨ ، ٦٥/٣ ، ٧٥/١ ، ١٩٩٠/٥ ، ١٩٩١/٩ )  
( م ١٦٣ تعليمات شهر ٢٠٠١ )

(١) الأصل : بقاء التركة ( شائعة ) بين الورثة ما لم تقسم  
فاذا أراد أحدهم التصرف ، فيجب ان تكون تصرفه ( شائعا ) بنسبة  
نصيبه في كل ( عين من أعيان التركة ) .

أما اذا تصرف أحدهم في نصيبه ( محدد مفرز ) في قطعة أو قطع  
معينة لم تقع عند إجراء ( القسمة ) في نصيبه انتقل حق المتصرف  
إليه من وقت شهر التصرف الى الجزء الذي آل المتصرف بطريقه  
القسمة ويتم الشهر بناء على طلب صاحب الشأن بطريق ( التأشير  
الهامشي ) على هامش (١) التصرف المشهر (٢) محرر القسمة  
المشهر .

(٢) بناء عليه يجوز للوارث التصرف ( محدد مفرز ) في قطعة  
أو أكثر على الوجه الآتي :-

في كامل نصيبه الشرعي في ( التركة ) في ( الناحية ) اذا لم يتم شهر  
حق الأرث ، فاذا كان قد تم شهره فيجوز له (التصرف) في الأعيان التي  
تناولها الشهر ويشترط لتطبيقها مايلي :-

أ - تقديم ( اعلام وراثية ) في حالة عدم شهر حق الارث فاذا  
كان قد تم شهره يكتفى بهذا الشهر .

ب- شهادة تمويل من البلدية أو مكلفة من الضرائب العقارية من  
تاريخ وفاة المورث لتحديد الحصة الجائز التصرف فيها بعد  
استبعاد تصرفاته السابقة ( ان وجدت ) ويرجع في ذلك بالنسبة  
للتصرفات التالية لعام ١٩٢٣ بالمحررات المشهرة المحفوظة بمكتب الشهر  
، أما التصرفات السابقة على عام ١٩٢٤ فيعمل ( بها محضر تحقيق  
على الطبيعة ) ويمكن الاستغناء عنه ( بتقديم شهادة تصرفات  
عقارية ) (من تاريخ وفاة المورث حتى تاريخ التصرف ) ( الحالي ) .



(٣) اذا تمت الشروط السابقة وتمت المراجعة يوضع بند تحفظ باخطار القبول ومشروع المحرر ( أصل الملكية بالمشاع والتعاقد الحالى محدد مفرز والمتعاقدين يتحملون نتائج كل نزاع قائم أو يقوم حول تصرفهم المحدد قبل باقى الورثة ( م ١٦٣/٤ تعليمات شهر ٢٠٠١ )

(٤) اذا كان القدر المحدد المفرز يزيد عن نصيب الوارث فى التركة ( الناحية ) ولم يسبق له شهر حق الأثر فيلزم ادخال ( كل أو بعض ) من لم يتصرف فى نصيبه من الورثة ( بائعا للقدر الزائد ) (م ١٦٣ / ٦ تعليمات شهر ٢٠٠١ )

(٥) فاذا كان قد سبق شهر حق الأثر ، فتعتبر العيان التى تم شهرها وحده تبنى على أساسها تصرفات الورثة ، فاذا أراد الوارث التصرف فى ( أكثر من نصيبه ) فى الأعيان التى تم شهرها فيلزم ادخال ( كل او بعض ) من لم يتصرف نصيبه من الورثة ( بائعا للقدر الزائد ) .  
م ١٦٥ تعليمات شهر ٢٠٠١ :

التصرفات الصادرة الى جملة أشخاص بالمشاع يجب تحديد حصة كل فرد فيها وكذا التصرفات الصادرة من جملة أشخاص بالمشاع يجب تحديد حصة كل فرد فيها .

م ١١٦ تعليمات شهر ٢٠٠١ :

التصرفات المشتملة على ( حصة شائعة ) فى مبنى أو منزل يذكر بالمحرر ماتوازيه تلك الحصة فيه ( كسرا اعياديا ) أو ( قراريط من ٢٤ ط ) فيذكر ( حصة قدرها الربع ) أو حصة قدرها ٦ ط من ٢٤ ط شائعة فى أرض ومبانى العقار رقم ٠٠٠٠٠٠ بشارع ٠٠٠٠٠٠٠ والبالغ مسطحه ٠٠٠٠٠٠ م ٢

أما تحويل الحصة الى ماتوازيه من امتار مربعة فى مسطح العقار  
( فأمر غير لازم ) .

عقد قسمة الأعيان الموروثة : ( م ١٧٠ ت ٠ ش ٢٠٠١ )

يلزم تقديم ( اعلام وراثه وفاة المورث وحصر الورثة مع ارفاقه فى  
المحرر عند شهره ويجرى على الزيادة فى الأنصبة ( أحكام البيع ) كما  
تعد مصادقة باقى الشركاء على تصرف أحدهم مفرز ( مصادقة من  
قبيل القسمة ) ( م ١٧٠ ت ٠ ش ٢٠٠١ ) .

فتى ١٩٤٧ / ٥٦٠٠ :

يجب على مأمورية الشهر مراعاة ان توضح بالعقد ( نوع  
مصادقة ) باقى الشركاء :

١- فإذا كانت بقصد اقرار البيع المحدد المفرر فتكون من  
( قبيل القسمة ) .

٢- وإذا كانت لاجازة التصرف بالنسبة للجزء الزائد عن نصيب  
المتصرف فتكون من ( قبيل البيع او الاقرار بالملكية ) فتحصل  
رسوم نسبية عن الجزء الزائد .

٣- أو انها لمجرد ( سلامة الصفقة ) فتكون من باب ( الاقرار )  
الذى لا يترتب عليه نقل الملكية من ( المصادق ) وذلك لاختلاف  
( الرسوم النسبية ) تبعا لاختلاف نوع المصادقة .

اجراءات طلب قصر شهر الحكم على نصيب أحد الشركاء : ( فتى  
١/٥٠/٥ ) ( فتى ١٩٥٦/١٤ ) ( م ٥ تعليمات شهر ٢٠٠١ )

١- اقرار مصدق عليه على الورق الأزرق المدموغ بالحصة المطلوب  
شهرها يتضمن ملخص الدعوى والخصوم واسم المحكمة ورقم الدعوى

وتاريخ صدور الحكم والمنطوق وبيان الحصة وشهرها واستبعاد حصة قدرها كذا من التعامل .

٢- يلحق بصورة الحكم الرسمية ( الاقرار المشار اليه ) ويؤشر ويتبع أوراق مشروع المحرر بتوقيع العضو الفني وخاتم ( صالح للشهر ) .

٣- يكتب على كل صفحة من صفحات مشروع المحرر أن الشهر قاصر على حصة فلان قدرها ..... كذا .

٤- تحصل رسوم الشهر عن هذه الحصة فقط دون المقدار المبين جميعه بحكم القسمة .

يجوز لمن حصل على حكم نهائى مع آخرين طلب قصر التسجيل على القدر أو العقارات المقضى له بها فى قسم أو ناحية معينة ( ولو كان محلها أموال موروثة ) ولايسرى ماسبق على ( عقود البذل ) ( م ٥ تعليمات شهر ٢٠٠١ ) .

(س) ما الحل لو عمل عقد قسمة لعدة عقارات وتعدد الشركاء ، و اراد بعضهم اشهار نصيبه المفرز دون نصيب غيره من الشركاء اقتصادا فى رسوم التسجيل ؟

الجواب : يتبع الاجراءات الآتية :-

١- يقدم لمأمورية الشهر المختصة ( طلب شهر ) يتضمن الاتى :-  
الموضوع : - اشهار حق ارث فى العقارات الواقع بها نصيبه فقط ( ويرجع بقيمة الاشهار على باقى الشركاء معه كل بحسب نصيبه فيه ، وذلك بعد بيان المتقاسمين بالعقد (ويدخلون كمصادقين من قبيل القسمة على العقد ) ثم يعرض العقار ( أو العقارت ) من حيث رقمه والشارع والناحية والقسم والمحافظة والمسطح بالأمتار المربعة

والحدود والأطوال والوصف ثم بيان بند الملكية وكيف آلت وذكر رقم  
وسنة سند الملكية وتقديم لوحاتن مساحيتان للعقار ( ولكل عقار آخر اذا  
تعدد ) ثم رسم هندسى للشقة أو رسم هندسى للمحل بحسب ما  
اختص به ( وبيان ما اذا كان القسمة بمعدل أو بدون معدل ) ( وبيان محدد  
مفرز ( كشقة او محل ) أو حصة فيها . ومسطح كل منها أو أيهما  
والحدود والأطوال والوصف . والدور الواقع به أيهما أو كلاهما بحسب ما  
اختص به .

ما الحل لو امتنع بعض المتقاسمين فى عقد القسمة الابتدائى عن  
التوقيع على عقد القسمة النهائى أمام موثق الشهر العقارى ؟  
الجواب : اما ان ترفع ( دعوى صحة ونفاذ عقد قسمة ابتدائى ) يختصم  
فيه جميع المتقاسمين ليصدر الحكم فى مواجهتهم ويكون ملزما لهم جميعا  
مرفق معها حافظة مشتملة على :-

- (١) عقد قسمة ابتدائى .
- (٢) اعلام وراثية للمورث .
- (٣) سند ملكية للمورث مسجلا ، او يعمل ( اقرار مصدق عليه من  
الصادر لصالحه التصرف ) ( باستبعاد ) حصة من لم يوقع أو  
المتنع عن التوقيع ) وتؤشر مأمورية الشهر المختصة بذلك  
فى مراجعتها .

(س) كيفية صياغة عقد قسمة عقارات ؟

الجواب : يذكر أولا : الأطراف المتقاسمين ، ديانة ، جنسية  
، اقامة ، المهنة .

- ثانيا : بيان العقارات قبل القسمة وبيان ملكية كل عقار .
- ثالثا : بيان العقارات بعد القسمة واختصاص كل متقاسم .

رابعاً : بيان ما اذا كانت بمعدل أو بدون معدل ، وبيان ما اذا كانت نهائية أو مهايأة

خامساً: بيان بند الحقوق العينية الأصلية والتبعية

تسجيل القسمة : ( م ١٠ ق ١١٤ / ١٩٤٦ بتنظيم الشهر ):-

عقد القسمة : الوارد على ( عقار ) يجب ( تسجيله ) للاحتجاج به على الغير

أما فيما بين المتعاقدين : فان العقد ينتج أثره بمجرد تمامه ويكون ملزماً لأطرافه ، دون حاجة الى التسجيل ، وذلك باعتبار ان عقد القسمة من العقود ( المقررة للملكية ) وليس من العقود الناقلة لها . وقد نصت م ١٠ ق ١٠٤ / ١٩٤٦ بتنظيم الشهر صراحة على ذلك ووجب تسجيل القسمة ( ولو كان محلها ( أموالاً موروثية ) . وقد قصد من تسجيل عقد القسمة - حماية الغير . وبناء عليه فاذا رأى ( الغير ) أن مصلحته التمسك بالقسمة ولو لم تسجل ، فليس للشركاء أن يحتجوا عليه ( بعدم التسجيل ) .

كذلك فاذا كانت القسمة ( قضائية ) لزم تسجيل الحكم النهائي بالقسمة طبقاً لنص م ١٠ ق ١١٤ / ١٩٤٦ بتنظيم الشهر سالف الذكر . ومن احكام النقض :

١- ( عدم تسجيل عقد القسمة ، لا يمنع ( غير المتقاسمين ) من التمسك بحصول القسمة . وخروج أحد الشركاء بمقتضاها من الشيوع واستقلاله بجزء من العقار ، وفقدانه بذلك حق طلب الشفعة ، وذلك لأن ( التسجيل ) انما شرع لفائدة ( الغير ) صونا لحقوقهم ، فعلم حصوله لا يصح ان يعود بضرر عليهم ، ولا ينفع على من لم يقم به .



( طعن نقض مدنى جلسة ١٩٤٢/١/٢٩ مجموعة محمود عمر )  
( طعن / ق جلسة ١٩٥٥/٣/١٧ )

٢- القسمة غير المسجلة أثرها : اعتبار المتقاسم بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكا ( ملكية مفرزة ) للجزء الذى وقع فى نصيبه . عدم الاحتجاج بهذه الملكية على (الغير) الا اذا ( سجلت القسمة ) .

( طعن ٤٧/١١٥٧ ق جلسة ١٩٨١/٤/٢٨ ) ( طعن ٤٦/٥٩١ ق جلسة ١٩٨٠/٢/١٢ ) ( الطعن ١٣٠٩ / ١٤٤٨ / ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/١/٣١ )  
( طعن ٣٩/ ٢٩١ ق جلسة ١٩٧٥/١/٣٠ )

٣- ( الغير ) فى حكم م ١٠ ق ١١٤ / ١٩٤٦ بتنظيم الشهر هو من تلقى حقا عينيا على العقار على أساس : انه مازال مملوكا على الشيوع وقام بتسجيله قبل تسجيل سند القسمة ، وأما من تلقى من احد الشركاء حقا مفرزا فانه ( لا يعد غيرا ) ولو سبق الى تسجيل حقه ( قبل ) ( تسجيل القسمة ) لان ذلك متوقف على نتيجة القسمة ( طبقا م ٨٢٦/٢ مدنى ) التى تقضى أن التصرف اذا أنصب على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع عند القسمة فى نصيب المتصرف انتقل حق المشتري من وقت التصرف الى الجزء الذى اختص به المتصرف بموجب القسمة وبالتالي فان القسمة غير المسجلة : يحتج بها على من اشترى جزءا مفرزا من احد المتقاسمين ، ويترتب عليها فى شأنه ما يترتب عليها فى شأن باقى المتقاسمين من ( انتهاء حالة الشيوع ) ، واعتبار كل متقاسم مالكا ( للجزء المفرز ) الذى وقع نصيبه بمقتضى القسمة .

( طعن ٣٦٤ / ٢٩ ق جلسة ١٩٦٤/٤/٢ ) ( طعن ١٤٠٩ / ٤٩ ق جلسة ١٩٨١/١/٢٠ ) ( طعن ٤٧/١٦١ ق جلسة ١٩٨٠/١٢/٩ ) ( طعن ٥٩١ / ٤٦ ق جلسة ١٩٨٠/٢/٢٢ ) .

٤- وليس لذلك الذى تلقى ( حقا مفرزا ) طلب الحكم بتثبيت ملكيته بالنسبة للجزء المفرز الذى اشتراه طالما أنه لم يقع فى نصيب البائع له بموجب القسمة ولو لم تسجل .

( طعن ٤٩٤ / ٢٩ ق جلسة ١٩٦٥/١٢/٢ ) ( طعن ٣١٤ / ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٦/٢١ )

٥- مؤدى م ١٠ ق ١١٤ / ١٩٤٦ بتنظيم الشهر انه يجوز ( للغير ) اعتبار حالة الشيوخ لاتزال ( قائمة ) طالما ان عقد القسمة او الحكم المقرر لها ( لم يسجل ) واذا كان التسجيل فى هذه الحالة قد شرع لفائدة الغير وصونا لحقه ، فانه يكون له ان يرتضى القسمة التى تمت ويعتبر بذلك ( متازلا ) عن هذا الحق الذى شرع لفائدته . ( طعن ٣٠٢ / ٢٤ ق جلسة ١٩٥٩/١/١٥ )

والمشتري ( لجزء مفرز ) بعد ( القسمة ) لايعتبر ( غيرا ) فلا يجوز له الاحتجاج بعدم تسجيل القسمة . ( طعن ٣٦٤ / ٢٩ ق جلسة ١٩٦٤/٤/٢ ) ( طعن ٢٩١ / ٣٩ ق جلسة ١٩٧٥/١/٣٠ ) ( طعن ٤٧/١٦١ ق جلسة ١٩٨٠/١٢/٩ ) .

أما المشتري لحصة شائعة اذا ( سجل عقده ) ( قبل ) تسجيل ( عقد القسمة ) عدا ( غيرا ) لايحاج عليه بالقسمة و ( له طلب اجراء قسمة جديدة باعتباره شريكا مشتاعا وان لم يكن طرفا فى ( القسمة التى تمت )

( طعن ١١٥٧ / ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/٤/٢٨ ) ( طعن ٥٩١ / ٤٦ ق جلسة ١٩٨٠/٢/١٢ ) .

وان المشتري (الجزء مفرز ) لم يقع فى نصيب البائع له ليس له طلب الحكم بصحة عقد البيع الصادر له من الشريك المشتاع عن ذلك الجزء طالما أن القسمة وان ( لم تسجل ) تعد (حجة عليه )

( طعن ٢٩١ / ٣٩ ق جلسة ١٩٧٥/١/٣٠ )

٦- الغرض من تسجيل القسمة : لامكان الاحتجاج بها على (الغير )  
دو (شهرها ) حتى يستطيع ( الغير ) العلم بوقوع العقار موضوع التصرف الصادر من أحد المتقاسمين فى نصيبه أم لا .

( طعن ١٩٤ / ٣٠ ق جلسة ١٩٦٦/٢/٢٤ )

رسوم تسجيل عقد القسمة :

هى رسم نسبى نصف % من قيمة العقار محل القسمة طبقا ( ق ٩٦٤/٧٠ الخاص برسوم الشهر ) والمخفضة ٥٠% ( بواقع النصف % ) طبقا (م ٣٤ مكرر ق ٦ / ٩١ الخاص برسوم الشهر ) .  
وما سبقه من تصرفات عرفية معفاة من الرسم ( مالى ٨ / ١٩٩٦ ) .

وتعفى من ضريبة تصرفات البائع ٢٥% طبقا ( م ٤٢ ق ٩١ / ٢٠٠٥ الخاص بالضريبة على الدخل ) طبقا للمنشور المالى ٣ / ١٩٨٣ ولاتحصل هذه الضريبة ٢٥% الا فى حالتين :-

(١) اذا كان ( بمعدل قيمة ) فيتم التحصيل على هذا المعدل فقط .

(٢) اذا اقترنت بتصرف بعض الشركاء من نصيبه .

وطبقا لنص ( م ٨٤٣ مدنى ) يعتبر المتقاسم مالك للحصة التى آلت اليه منذ تملكه على الشيوع ( بأثر رجعى ) وهى بذلك تعد تصرف كاشف وليس ناقل فلا يستحق عليها رسم نسبى نقل ملكية ، فاذا حدث وتصرف بعض الشركاء لبعض قبل اجراء القسمة فانه

طبقا ( م ٣٤ مكرر ق ٧٠/١٩٦٤ معدل ق ٦ / ٩١٤ ) اذا تعددت التصرفات لا يستحق رسم نسبى سوى على البيع السابق على القسمة مباشرة فقط ، أما ما سبق ذلك للتصرف بالبيع من تصرفات فيعتبر ( معفى ) طبقا م ٣٤ مكرر سالف الإشارة .

عكس ماذهب اليه مجلس الدولة ( الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة ملف ٥١٦/٢/٣٧ ) والمرسلة لوزارة العدل بتاريخ ١٩٩٥/١١/٨ ) .

ونؤيد ماذهب اليه الجهاز المركزى للمحاسبات وان القسمة تصرف كاشف يقرر ملكية سابقة فلا يستحق عليها سوى رسم نسبى نصف % من قيمة التعامل واذا سبقها أكثر من تصرف فلا يحاسب سوى على التصرف اللاحق عليها مباشرة ، أما التصرفات السابقة على التصرف الأخير السابق على القسمة ( فمعفاء ) من الرسم النسبى طبقا ( م ٣٤ مكرر فقرة ٢ ق ٧٠ / ١٩٦٤ ) الخاص برسم الشهر معدل بقانون ٦ / ١٩٩١ ) .

على أنه يلاحظ ان تفسير كلا الجهتين يحوطه بعض الغموض والتخبط فالجهاز المركزى ( قال ان القسمة لاتعد تصرفا هذا صحيح ويحصل عنها رسم لقرار بملكية سابقة نصف % باعتبار انها ( تصرف غير ناقل للملكية ) غير انه سكت عند هذا الحد ، ومجلس الدولة ( قال بانها تصرف ( يعفى ) ماسبقه من تصرفات لم تشهر من الرسوم النسبية طبقا ( م ٣٤ مكرر ق ٧٠ / ١٩٦٤ معدل بقانون ٦ / ١٩٩١ ) رأينا : واقع الأمر ان (القسمة ليست تصرف ) فاذا وجد أكثر من حلقة عرقية سابقة عليها فانها طبقا ( م ٣٤ مكرر سالف الإشارة يحصل رسم نسبى على آخر تصرف

وهو التصرفات السابقة على القسمة مباشرة ، أما ماسبقه من تصرفات فيعفى من الرسم النسبى ، مع ملاحظة انه اذا كان يسبق عقد القسمة ( تصرف واحد فقط ) هنا لايتوافر حالة ( تعدد الحلقات العرفية ) فيحصل الرسم النسبى على التصرفات السابق على القسمة مباشرة وهو ( البيع ) .



## الباب السابع

### صور الملكية الشائعة

١- الشيوع الاجبارى ( م ٨٥٠

مدنى )

٢- ملكية الأسرة : ( م ٨٥٣

مدنى )

## الفصل الأول

أولا : الشيوع الاجبارى (م ٨٥٠ مدنى )

تعريفه :

هو حالة الشيوع الدائم والمؤبد ( غير قابل للقسمة )

ومثاله : ( الحائط والمنافع المشتركة )

والتأبيد قد يكون :

(١) بصفة أصلية : ومحلّه أشياء مخصصة لاستعمال

جماعة ( كالقبور ) .

(٢) أو بصفة تبعية : اذا كان محلّه عقارات مخصصة

لاستعمال عقارين مختلفين يملكها شخصان مختلفان

ومثاله ( الطرق الكبارى - والجسور المخصصة لخدمة

عقارات والمنافع المشتركة فى عقار والحائط المشترك )

الفرق بين الشيوع الاجبارى وحق الارتفاق :

حق الارتفاق : هو حق لعقار لمصلحة عقار آخر .

أما الشيوع الاجبارى فهو : عقار مملوك ( على الشيوع ) ( للمنتفعين

جميعا ) لاستعمال باقى العقارات المملوكة للمنتفعين وليس ملكا لشخص

واحد .

واهمية ذلك تبدو فى :

(١) حق الارتفاق يسقط بعدم الاستعمال مدة ١٥ سنة بعكس

( الشيوع الاجبارى )

(٢) جواز نقل الارتفاق الى موضع آخر بعكس (الشيوع الاجبارى )

الفرق بين الشيوع العادى - والشيوع الاجبارى :

(١) القسمة ممكنة فى العادى - ولا تجوز فى الاجبارى .

- (٢) جواز النزول عن حصة الشريك العادى - بعكس الاجبارى فلا تجوز الا مع الملحقات والتوابع .
- (٣) حقوق الشركاء فى الاجبارى ( اوسع من ) ( العادى )
- (٤) لكل شريك فى الاجبارى حفظ الشئ وتجديده دون موافقة سائر الشركاء ، بخلاف العادى .

## الفصل الثانى

### ملكية الأسرة (م ٨٥٣ مدنى )

شروط قيام ملكية الأسرة :

- ١- أن يكون الشركاء أعضاء فى أسرة واحدة - لا يشترط أن يكونوا أخوة وانما يكفى أن يجمعهم ( أصل مشترك ) ( كنص م ٩ مدنى ) وعليته فيخرج منها ( الأصهار ) .
  - ٢- أن تجمع هؤلاء الاقارب ( مصلحة أو وحدة مشتركة فى العمل ) .
  - ٣- وجود ( اتفاق مكتوب ) على انشائها ( كشرط للانعقاد )
  - ٤- أن يكون مالها ( تركة موروثة ) .
  - ٥- ألا تزيد مدة الاتفاق عن ( ١٥ سنة ) ولكل شريك حق طلب اخراجه منها قبل انقضاء هذه المدة - من المحكمة بشرط : وجود مبرر قوى ( نقل عمله لجهة أخرى - الحاجة الى المال - وجود خلاف يستحيل تسويته ، فاذا لم يتفق على اجل ، جاز لكل شريك الخروج بنصيبه منها بعد ( ٦ شهور ) من يوم ( اعلان رغبته للشركاء فى اخراج نصيبه ) ( م ٨٥٢ / ٢ مدنى ) .
- هل يجوز للشريك التصرف فى نصيبه ( لأجنبى ) ( م ٨٥٣ / ١ مدنى )؟

**الجواب :** لا يجوز للشريك التصرف فى نصيبه لأجنبى الا بعد (موافقة جميع الشركاء) والا وقع تصرفه (باطلا) بل لو رفضه أحدهم كان (باطلا) ، بعكس الشيوع العادى ، وبدون انتظار لنتيجة القسمة ، لأن انشاء ملكية الأسرة يتضمن شرط ضمنى (يمنع التصرف فى حصة أى شريك) ولكن (يجوز) لكل شريك التصرف فى حصته (لشريك آخر) ولو بدون موافقة جميع الشركاء .

**س :** هل يترتب على عدم جواز التصرف فى ملكية الأسرة بدون موافقة جميع الشركاء عدم جواز الحجز عليها :

**الجواب :** (شرط المنع من التصرف) يستتبع (عدم جواز الحجز) ، غير أن نص م ٨٥٣ / ٢ مدنى اجاز تملك (الأجنبى) حصة الشريك (جبرا عنه) كان يكون (دائن له) ، ولكن لا يكون شريكا فى ملكية الاسرة الا (برضائه) و (رضاء سائر الشركاء) .





## مراجع الكتاب

- ١- الوسيط في شرح القانون المدنى الجزء الثامن والتاسع  
د/ عبد الرازق فرج السنهورى
- ٢- حق الملكية والحقوق الأصلية  
د/ عبد المنعم البدر اوى
- ٣- الحقوق العينية الأصلية الجزء الثانى  
د/ محمد كامل مرسى
- ٤- المطول فى الملكية العقارية والعقود المدنية العقارية والدعاوى الناشئة عنها والاحكام الصادر فيها وتسجيلها فى الشهر العقارى  
( للمؤلف )  
الناشر / دار المطبوعات الجامعية
- ٥- مجموعة أحكام المكتب الفنى لمحكمة النقض المصرية من عام ١٩٥٠  
حتى ٢٠٠٣
- ٦- حق الملكية  
د/ محمد على عرفة

## كتب صدرت للمؤلف

- ١ - المطول فى الملكية العقارية والعقود المدنية العقارية والدعاوى الناشئة عنها والاحكام الصادره فيها وتسجيلها فى الشهر العقارى ( للمؤلف ) الناشر / المكتب الفنى للموسوعات القانونيه
- ٢ - الوسيط فى حمايه حقوق الملكية الفكرية الناشر / دار المطبوعات الجامعية
- ٣ - الوجيز فى التعويض المدنى الناشر / دار المطبوعات الجامعية
- ٤ - الوجيز فى مسئولية الطبيب والصيدلى الناشر / المكتب الفنى للموسوعات القانونيه
- ٥ - الوجيز فى مكافحة غسل الأموال القذرة الناشر / دار المطبوعات الجامعية
- ٦ - الوجيز فى الشفعة كسبب لكسب الملكية فى العقار الناشر / المكتب الفنى للموسوعات القانونيه
- ٧ - الوسيط فى التوثيق بمكاتب التوثيق وفورعها التابعة لمصلحة الشهر العقارى الناشر / المكتب الفنى للموسوعات القانونيه
- ٨ - الوسيط فى السجل العينى ومشكلات عملية واجهت تطبيقه بمصر الناشر / دار المطبوعات الجامعية
- ٩ - الوجيز فى ادارة المال الشائع ودعوى الفرز والتجنيب الناشر / المكتب الفنى للموسوعات القانونيه
- ١٠ - الوسيط فى شرح قوانين البناء والهدم

## تحت الطبع

- ١- الوسيط فى علوم التغذية والأمراض وعلاجها  
بالأعشاب والنباتات الطبية والطب البديل فى ضوء  
أبحاث المركز القومى للبحوث بمصر والمؤتمرات  
الطبية الدولية من عام ١٩٨٦ حتى الآن .
- ٢- الوجيه فى التوقيع الالكترونى .
- ٣- الحياة المدنية وحمايتها الجنائية .
- ٤- قانون البناء الموحد لعام ٢٠٠٦ .



# فهرس الكتاب

الصفحة	الموضوع
٥	مقدمة الكتاب .....
٦	دراسة وتقسيم .....
	الباب الأول
	الملكية الشائعة
١٢	تعريفها وعيوبها .....
١٣	اختلاف الشيوع عن غيره من صور الملكية .....
١٤	مصادر الشيوع .....
	الباب الثاني
	ادارة المال الشائع
	الفصل الأول
١٧	استعمال المال الشائع .....
	استقلال أحد الشركاء بحيازة المال الشائع جميعه أو جزء
١٧	منه .....
	س) هل يجوز ذلك بدون اتفاق مسبق مع باقى الشركاء
١٧	على قسمة المهايأة .....
١٨	ج) رفع دعوى منع التعرض .....
	س) اذا وضع احد الشركاء يده على ( حصة مفرزة ) معادلة
	ومساوية لنصيبه هل يعد اذا وضع يده على اكثر من نصيبه
١٨	غاصبا ) يحق طرده .....
١٨	ج) لايجوز طرده وللشريك المعارض حق :- .....



١٩	١- طلب القسمة.....
١٩	٢- أو طلب مقابل الانتفاع للقدر الزائد بشرط.....
٢٠	فإذا تعذر الاستعمال المشترك :- .....
٢١	ج ( الحل هو سلوك طريق ( قسمة المهايأة ) ..... قسمة المهايأة
٢١	سندھا فی الشريعة الاسلامیة ( بالهامش ) .....
٢١	دواعی اللجوء اليھا .....
٢١	تعريفھا .....
٢١	أنواعھا .....
٢١	١) مهايأة زمانية ( م ٨٤٧ مدنى ) واحكام النقض فيها.....
٢٢	٢) مهايأة مكانية ( م ٨٤٦ مدنى ) .....
٢٣	والنتائج المترتبة على كونھا ( قانونية ) .....
٢٤	واحكام النقض فيها .....
٢٦	حقوق والتزامات طرفى المهايأة .....
٢٦	المهايأة التى تسبق القسمة النهائية ( م ٩٤٩ مدنى ) .....
٢٨	س ( هل يجوز للشريك المشتاع تملك نصيب شريكه الأخر بالتقادم ؟ ..... )
٢٨	وأحكام النقض فى ذلك ؟ .....
٢٩	ومن أحكام النقض فى الانتفاع بالمال الشائع أو العين المفززة ؟ ادارة المال الشائع
	الفصل الثلثى
	أولا : الادارة المعتادة : (المولد ٨٢٧ ، ٨٢٨ مدنى ) وشروطها
٣١	(أغلبية أكثر من النصف).....

### الفصل الثالث

- ٤١ ثانيا : الادارة غير المعتادة ( المواد ٨٢٩ ، ٨٣٢ مدنى ) . . . . .
- شروطها : أغلبية  $\frac{3}{4}$  ملاك المال الشائع على الأقل ولو كانوا
- ٤١ فرد واحد . واحكام النقض فيها . . . . .
- صيغة الانذار بالتصرف من ملاك أكثر من  $\frac{3}{4}$  المال الشائع
- ٤٤ فى جزء مفرز منه ( م ٨٣٢ مدنى ) . . . . .

### الفصل الرابع

- ٤٨ حفظ المال الشائع ونفقاته ( م ٨٣١ مدنى ) . . . . .
- ٤٩ واحكام النقض فى هذا الصدد . . . . .

### الباب الثالث

### التصرف فى المال الشائع

### الفصل الأول

- ٥٢ أ ( التصرف من جميع الشركاء فى جميع المال الشائع كله .
- الفصل الثانى
- ٥٣ ب) التصرف من أغلبية الشركاء المالكة للمال الشائع بشروط

### الفصل الثالث

- ٥٤ ج) التصرف من الشريك المشتاع فى ( حصته مشاعة ) . . . . .
- ٥٥ س ( هل يجوز للشريك التصرف فى حصته ؟ . . . . .
- وحكم وضع احد الشركاء يده على جزء مفرز فى حدود نصيبه
- ٥٦ وشروطه . . . . .
- حكم قيام أحد الشركاء بأقامة (بناء ) على الارض الشائعة دون
- ٥٩ اعتراض من باقى الشركاء . . . . .

- والحكم اذا جاوز نصيبه ؟ والحكم اذا بنى أحد الشركاء فى  
 ٦٠ جزء مفرز ولم يوافق أغلبية الشركاء وشرطه .....  
 س ( ماحكم تصرف الشريك المشتاع فى جزء أكبر من نصيبه  
 ٦٠ مشاعا أو فى كل المال الشائع .....  
 س ( هلى يجوز للشريك المشتاع تملك ( حصته المشاعة )  
 بالحيازة بالتقادم الطويل المكسب بنية التملك ، وأيضا اكتساب  
 ٦٢ حصة باقى شركائه المشاعة بالتقادم الطويل المكسب .....  
 ٦٢ س( حكم تصرف الشريك المشتاع لنصيبه لشريكه الآخر .....  
 س(هل يعد بيع الشريك المشتاع نفس حصته المشاعة  
 ( لمشتريان ) (باطلا) ولو كان هذه الاخير أسبق الى التسجيل  
 ٦٣ .....؟  
 س(حكم الحصة المشاعة-والأخذ بالشفعة؟والتنازل عنها  
 ٦٣ .....؟  
 ٦٣ وعدم جواز تجزئة الصفقة فى الشفعة ؟ .....  
 أولا : التنازل عن الشفعة حال اقامة البناء لتمليكه شقق  
 ٦٤ مفترض .....  
 ثانيا : الأخذ بالشفعة اذا بيعت الحصة المشاعة من شريك  
 ٦٤ لأجنبى وليس لشريك آخر .....  
 ثالثا : عدم جواز تجزئة الصفقة فى الشفعة حال تعدد  
 ٦٥ البائعين لحصة مشاعة .....  
 س( هل يجوز للشريك المشتاع ترتيب حق انتفاع على حصته  
 ٦٥ الشائعة ؟ .....  
 ٦٦ رهن الحصة الشائعة رهنا رسميا .....

- س ( مامصير الرهن اذا تمت القسمة قبل حلول  
 ٦٦ أجل الدين المضمون بالرهن الرسمي .....  
 ٦٧ رهن الشريك المشتاع حصته الشائعة رهنا حيازيا .....  
 س ( مامصير الرهن الحيازي اذا تمت القسمة قبل  
 ٦٨ حلول أجل الدين المضمون بالرهن الحيازي ؟ .....  
 س ( حكم الرهن الرسمي اذا اختص أحد الشركاء بكل  
 المال بعد اجراء القسمة ، أو بيع المال بالمزاد العلني ورسا  
 ٦٨ المزاد عليه .....  
 ٦٨ س ( حكم تصرف الشريك المشتاع في المال الشائع كله ؟ .....  
 دعوى استرداد ( حصة شائعة ) من شريك مشتاع ضد /  
 شريك آخر ( وهو البائع ) والصادر الى ( أجنبي )  
 ٦٩ ( م ٨٣٣ مدني ) ؟ .....  
 ٦٩ شروطها .....  
 ٧١ ممن ترفع وضد من ؟ .....  
 ٧١ اجراءاتها .....  
 ٧٢ آثارها .....  
 ٧٣ أوجه الخلاف بين دعوى الاسترداد والشفعة .....  
 ٧٤ عدم قابلية دعوى الاسترداد للتجزئة ؟ .....  
 أوجه الخلاف بين دعوى الاسترداد ودعوى الرد الشخصية ؟  
 ٧٥ أحكام النقص في دعوى الاسترداد .....  
 ٧٨ سقوط الحق في الاسترداد .....  
 صيغة دعوى استرداد شريك حصة شائعة مبيعة من  
 ٧٩ شريك آخر لأجنبي ( م ٨٣٣ مدني ) .....

## الفصل الرابع

- ٨١ بيع الشريك المشتاع حصته او نصيبه محدد مفرز ؟ .....
- ٨١ حكمه أنه بيع صحيح معلق ؟ .....
- ملاحظات
- ٨٣ أ ) بالنسبة للمشتري ومركزه بين باقى الشركاء المشتاعين ..
- ٨٣ ب) بالنسبة للشركاء المشتاعين .....
- ٨٥ القسمة والتملك بالتقادم الخمسى ؟ .....
- ٨٥ أ ) عقد القسمة ليس سببا صحيحا للتملك بالتقادم الخمسى .....
- ب) بيع الشريك المشتاع نصيبه محدد مفرز سبب صحيح للتملك بالتقادم الخمسى بشرط حسن نية المشتري منه ؟ .....
- ٨٥ تقسيم التصرف فى جزء مفرز من حيث الوضع قبل القسمة أو بعدها ؟ .....
- ٨٥ أولا : مرحلة ما قبل القسمة .....
- ٨٥ بالنسبة للطرفين .....
- ٨٦ بالنسبة لباقى الشركاء .....
- ٨٧ ثانيا : مرحلة ما بعد القسمة .....
- وتفرق بين فرضيين :-
- أولا : جهل المشتري أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزة .....
- ٨٧ ثانيا : علم المشتري أن المتصرف شريكا مشتاعا .....
- ٨٩ حكم تصرف الشريك المشتاع فى المال الشائع كله أو أكثر . من نصيبه ؟ .....
- ٨٩



## الباب الرابع

انقضاء الشيوخ بالقسمة أو قسمة المال الشائع قسمة أفرار  
لأنهاء حالة الشيوخ؟ ( اتفاقية - فعلية - وصية بالقسمة - قسمة

قضائية ) ..... ٩٢

## الفصل الأول

القسمة الاتفاقية الرضائية ..... ٩٣

صيغة عقد قسمة رسمي ..... ٩٣

صيغة عقد قسمة عقارات ، أو شقق مبنى ..... ٩٧

نقض القسمة ( للغبن ) ..... ٩٨

شروط استعمال الحق في نقض القسمة للغبن ..... ٩٩

قسمة مال القاصر ..... ١٠٠

أ) اتفاقية :- ..... ١٠٠

ب) قضائية :- ..... ١٠٠

أحكام النقض الصادرة فيها ..... ١٠١

## الفصل الثاني

القسمة الفعلية ..... ١٠٣

## الفصل الثالث

الوصية بالقسمة ..... ١٠٥

الحكمة منها ..... ١٠٥

أولا : شروطها ..... ١٠٥

ثانيا : نطاقها ..... ١٠٦

آثارها ..... ١٠٧

## الفصل الرابع

١١٠	القسمة القضائية .....
١١٠	ترفع من .....
١١٠	ترفع ضد .....
١١٠	المحكمة المختصة ( المحكمة الجزئية ) الواقع بدائرتها العقار
١١١	موضوع القسمة مهما كانت قيمته ؟ .....
١١١	القسمة العينية قد تكون : .....
١١١	( ١ ) قسمة جم ( تكوين حصص ) .....
١١٣	( ٢ ) قسمة تفريق ( تجنيب حصص ) .....
١١٣	أحكام النقض فيها .....
١١٥	دعوى فرز وتجنيب ( دعوى قسمة ) والحكم الصادر فيها ؟
١١٥	( م ٨٣٦ - ٨٤١ مدني ) .....
١١٥	تعريفها وترفع من ..... ضد / .....
١١٥	والجزاء على عدم اختصام جميع الشركاء المشتاعين .
١١٦	حافظه حوت .....
١١٦	١- سند الملكية .....
١١٦	٢- اعلام شرعى للمورث .....
١١٦	المحكمة المختصة هي ( المحكمة الجزئية ) .....
١١٧	مستندات التسجيل بالشهر العقارى .....
	عرض لتسجيل حكم قسمة نهائى بمأمرية شهر عقارى مدينة
١١٧	كفر الزيات والمشاكل التى ثارت بشأن تسجيله .....
١٢٢	آثار حكم القسمة ( حكم فرز وتجنيب ) ؟ .....
١٢٢	بالنسبة لملكية المتقاسم .....

١٢٢	.....	ذا أثر رجعى فيعد أنه مالك منذ قيام حالة الشروع
١٢٢	.....	بالنسبة للثمار التى يغلبها المال الشائع
١٢٤	.....	صيغة دعوى فرز وتجنيب
١٢٧	.....	صيغة دعوى حراسة مستعجلة على العقار
١٢٩	.....	أحكام النقض فى دعوى فرز وتجنيب

## الباب الخامس

### الفصل الأول

١٣٣	.....	اثار القسمة
-----	-------	-------------

### الفصل الثانى

١٣٣	.....	أحكام النقض فى الشروع والقسمة
-----	-------	-------------------------------

## الباب السادس

١٤٧	.....	اجراءات تسجيل القسمة أمام مأموريات ومكاتب الشهر العقارى
١٤٨	.....	القاعدة العامة فى تصرفات الشركاء
١٤٩	.....	تصرفات الورثة فى أعيان التركة
١٥٢	.....	فنى ٥٦٠٠ / ١٩٤٧
١٥٢	.....	اجراءات طلب قصر شهر الحكم على نصيب أحد الشركاء ؟
١٥٣	.....	س ( ما الحل لو عمل عقد قسمة لعدة عقارات وتعدد الشركاء ؟ وأراد بعضهم أشهر نصيبه المفرز دون نصيب غيره من الشركاء اقتصادا فى رسوم التسجيل ؟
١٥٤	.....	س ( ما الحل لو امتنع بعض المتقاسمين فى عقد القسمة الابتدائى عن التوقيع على عقد القسمة النهائى أمام موثق الشهر العقارى

١٥٤	..... (س) كيفية صياغة عقد قسمة عقارات ؟
١٧٨	..... تسجيل القسمة
١٥٥	..... غير لازم بين المتعاقدين
١٥٥	..... ولازم للاحتجاج به امام ( الغير )
١٥٥	..... واحكام النقض
١٥٨	..... رسوم تسجيل عقد القسمة

### الباب السابع

١٦١	صور الملكية الشائعة:
١٦١	..... (١) شيوع اجبارى
١٦١	..... (٢) ملكية الأسرة

### الفصل الأول

١٦٢	..... أولا : الشيوع الاجبارى ( م ٨٥٠ مدنى )
١٦٢	..... تعريفه
١٦٢	..... الفرق بينه وبين حق الارتفاق ؟
١٦٢	..... اهميته ؟
١٦٢	..... الفرق بينه وبين الشيوع العادى

### الفصل الثانى

١٦٣	..... ثانيا : ملكية الأسرة ( م ٨٥٣ مدنى )
١٦٣	..... شروطها :
١٦٣	..... ( س ) هل يجوز للشريك التصرف فى نصيبه لأجنبى ؟
	..... ( س ) هل يترتب على جواز التصرف فى ملكية الأسرة بدون
١٦٤	..... موافقة جميع الشركاء عدم جواز الحجز عليها ؟

١٦٦	..... مراجع الكتاب
١٦٧	..... كتب صدرت للمؤلف
١٦٨	..... فهرس الكتاب



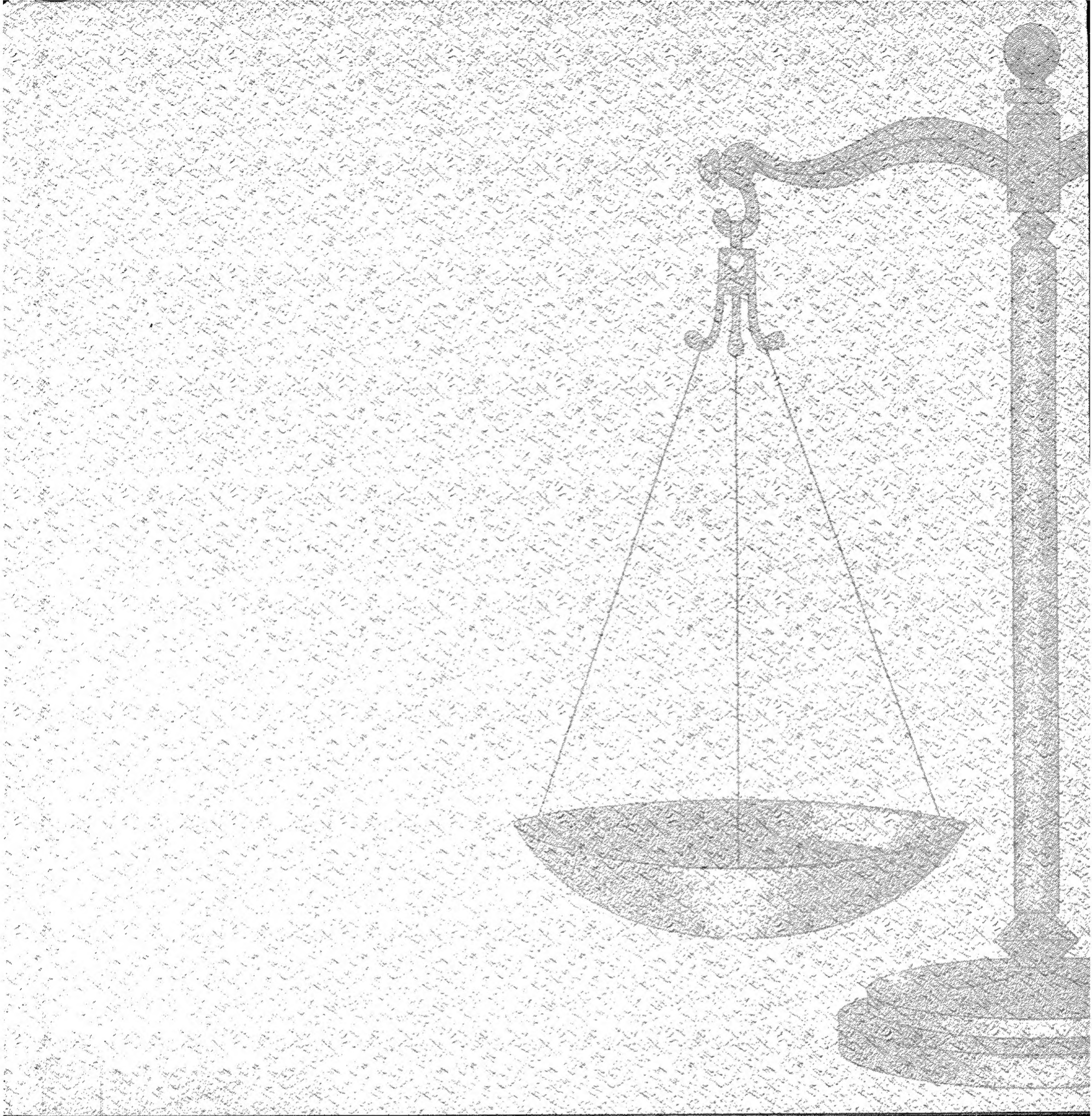
نور الإسلام للطباعة والكمبيوتر

الزقازيق ☎ : ٠١٢٣٠٩٦٣٩٧ / ٠١٢٧٦٧٩٣٣٩









Bibliotheca Alexandrina



0541953